



Secció I. Disposicions generals AJUNTAMENT DE CIUTADELLA

11411

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per possibilitar la construcció de 22 habitatges unifamiliars aïllats en una parcel·la ubicada en l'av. Pont d'en Gil, s/n de la urbanització de Calespiques

El Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària de dia 16 de setembre de 2021, va adoptar sobre l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per possibilitar la construcció de 22 habitatges unifamiliars aïllats en una parcel·la ubicada en l'av. Pont d'en Gil, s/n de la urbanització de Calespiques de Ciutadella, el següent acord:

"Primer.- Aprovar definitivament l'estudi de detall corresponent a la parcel·la amb clau del PGOU 19b ubicada a l'Avinguda del Pont d'en Gil, s/n, a la urbanització de Cales Piques de Ciutadella, amb referència cadastral 8289101EE6288N0001DA, promogut per la mercantil Lemán 33, SL, redactat per l'arquitecte Joan Martí Fernández i signat electrònicament en data 22 de març de 2021, en el qual s'han incorporat les prescripcions dels informes emesos per les diferents administracions i organismes afectats, subjecte a les condicions següents, imposades en la Resolució de la directora general de Recursos Hídrics de data 5 de març de 2020, que s'hauran de complir en el moment de dur a terme la construcció dels 22 habitatges previstos en l'estudi de detall:

"2. Condicionar aquesta autorització al compliment de les prescripcions següents:

- a) S'ha de deixar lliure per al pas públic de vianants la zona de servitud de protecció que comprèn conc metres a cada banda de la ribera del torrents.*
 - b) S'han d'aplicar les mesures correctores adequades per mantenir la seguretat de persones i bens en cas d'inundació o desbordament de la llera en el tram afectat.*
 - c) Qualsevol modificació de la documentació presentada , requerirà un nou informe tècnic.*
 - d) S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.*
 - e) La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la Direcció General de Recursos Hídrics i s'ha d'adjuntar un plànol de situació juntament amb fotografies amb número de referència 221/2018, amb la finalitat de comprovar el compliment de les condicions establertes.*
- 3. Prohibir el dipòsit de qualsevol tipus de material, que pugui dificultar el lliure transcurs de les aigües o reduir la capacitat hidràulica, a la llera del torrent. Són a càrrec del peticionari les obres de neteja i els treballs que l'administració hidràulica ordeni dur a terme.*
 - 4. Prohibir l'abocament o dipòsit a la llera de qualsevol substància susceptible de produir contaminació de les aigües, tant superficials com subterrànies. L'incompliment d'aquesta prescripció donarà lloc a la incoació de l'expedient sancionador corresponent.*
 - 5. Establir un termini de vigència d'aquesta autorització de quatre anys comptadors a partir del dia següent de la seva notificació.*
 - 6. L'atorgament d'aquesta autorització no eximeix el titular de l'obtenció de les llicències, els permisos i les autoritzacions legalment establerts.*
 - 7. Atorgar aquesta autorització sense perjudici del dret de propietat i de tercers.*
 - 8. És causa de revocació, renovació o novació de la present resolució les modificacions substancials de la documentació presentada, en virtut de la qual s'atorga aquesta autorització."*

Segon.- *Publicar aquest acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears d'acord amb l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), en el benentès que l'entrada en vigor de l'Estudi de Detall es produirà quan es faci efectiva aquesta publicació i hagi transcorregut el termini de quinze dies hàbils a què es refereix l'article 113 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, en concordança amb el que disposa l'article 103 de la llei esmentada.*

La publicació al BOIB ha d'incloure aquelles parts de l'estudi de detall que tenen caràcter normatiu. És a dir:

- Apartats 6 (Criteris i Objectius Generals) i 7 (Condicions de l'Ordenació) de la Memòria.
- Plànols 4 (Ordenació i delimitació privativa de l'edificació), 5 (Seccions), 6 (Afectació torrent - hidrografia) i 7 (Pont de bestiar i mesures de protecció).

Tercer.- Trametre, d'acord amb l'article 111 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, una còpia literal o un extracte suficient d'aquest acord al Govern de les Illes Balears, al Consell Insular de Menorca i a la Delegació del Govern de l'Estat.

Quart.- Trametre, d'acord amb l'article 54.2 de la LUIB, un exemplar diligenciat de l'estudi de detall que s'aprova a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a la Direcció Insular d'Ordenació Territorial del Consell Insular de Menorca.

Cinquè.- Recordar que, d'acord amb l'article 51.7 de la LUIB, l'aprovació definitiva d'aquest estudi de detall suposa per si sola l'aixecament de la suspensió acordada en el punt cinquè de l'acord d'aprovació inicial de dia 6 d'abril de 2018.

Sisè.- Notificar el present acord a la societat promotora de l'estudi de detall."

ANNEX

6. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

6.1. Concreción de la ordenación

Los parámetros urbanísticos se definen en esta memoria y en los planos de planta (Nº 04) y de secciones (Nº 05). La ordenación queda fijada mediante la modalidad de configuración flexible (definida en los artículos 81 y 85 del P.G.O.U.), realizando una ordenación de volumetría libre condicionada.

6.2. Tipología de las cubiertas

La normativa urbanística vigente no regula este parámetro. Las cubiertas podrán ser tanto planas como inclinadas.

7. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

La parcela, con una superficie de 9.141,81 m², cumple con la condición de tener al menos 2.500 m² y además cumplirá el siguiente cuadro resumen:





Edificabilidad máxima (0,35 m ² /m ²)	Ocupación máxima en PB (30% perímetro regulador)	Altura reguladora y Nº de plantas	Retranqueos mínimos
3.199,63 m ²	2.742,54 m ²	7 m. (PB+PP)	5 m. a alineación de vial y 3 m. en el resto de casos

El perímetro regulador vendrá definido por los retranqueos obligatorios. En el caso de la Av. Des Pont d'en Gil es de 5 m. contados desde la alineación de cada vial propuesta por el P.G.O.U. En el resto de los lindes generales de la parcela, los relativos a otras parcelas contiguas, será de 3 m. desde el límite de la parcela. Las separaciones internas mínimas a límite interno de propiedad serán de 2 m, excepto en el caso del vial interno para el que no existirá separación mínima. Así, la separación mínima entre edificaciones será de 4 m.

El perímetro regulador y los retranqueos obligatorios quedan reflejados en el plano Nº 04. Todas las plantas de las edificaciones sobre rasante y los elementos volados de éstas deberán estar dentro del perímetro regulador.

La ocupación máxima es de 2.742,54 m².

La edificabilidad máxima es de 3.199,63 m²

Las plantas bajo rasante serán permitidas, no computarán a efectos de edificabilidad y podrán sobrepasar la ocupación de la edificación sobre rasante hasta un máximo del 30 % del espacio libre privativo (no ocupado por la edificación sobre rasante).

En el sótano quedarán prohibidos los usos sanitario-asistencial y de vivienda asociada. Las plantas bajo el primer sótano sólo se podrán dedicar a aparcamientos, instalaciones del edificio, cámaras acorazadas y similares.

Se podrán realizar patios ingleses para la ventilación e iluminación de la planta sótano.

La altura reguladora (máx. 7 m. con PB+PP) se define como la distancia vertical entre el pavimento de planta baja y el arranque de cubierta o la cara superior del último forjado. Si se escalona la planta baja, cada parte o zona cumplirá la altura reguladora máxima correspondiente para cada una de ellas sin superar la edificabilidad total que resultara de edificar sin escalonamientos.

Por encima de la altura reguladora sólo se admitirán elementos de cubierta, cajas de escaleras, barandillas de las terrazas (hasta 1 m. si son opacas y hasta 1,80 m. si son transparentes o rejas), instalaciones, shunts o ventilaciones de otro tipo, instalaciones deportivas y/o de ocio que no requieran edificación, elementos de seguridad de las instalaciones deportivas y/o de ocio y elementos ornamentales,



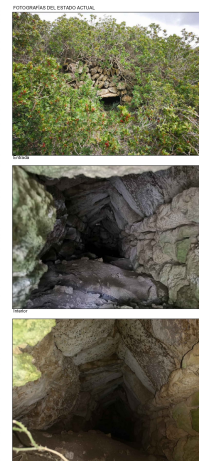


ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REALIZACION DE UN VIVEREDU UNIFAMILIAR ADJAZA A UNAS PARCELA SITA EN LA AVDA DEL PONT D'OROLS SIN DE LA URB. CALES PROYECTE DE CANTALLA DE BENVOLTA		6
ESTUDIO DE DETALLE		
TIPO: AFECTACION TORRENTE - HERRAMIENTA		
FECHA: 01/11/2021	FECHA: 01/11/2021	FECHA:
ESCALA: 1:500	ESCALA: 1:500	ESCALA:
PROYECTANTE: LEMAN 33 S.L.		ESCALA: 30x30/16
C/ Eneaga, 7 Pta. 1st. Milla Rocavarda 08034 Mataró (Barcelona)		
JOAN MARTÍ FERNÁNDEZ C/ Doctor Fleming 8 - 08198 Mataró - BARCELONA C/ Góngora 107 S 1 - 08029 - BARCELONA		

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/155/1099877>



coordenada X: 568168
 coordenada Y: 4428824
 UTM X ETRS89: 568168.0000000261
 UTM Y ETRS89: 4428823.999999933



FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL

DESCRIPCION POINT DE DETALLE: Se situa sobre el terreny existent a l'interior de l'urban. Coordenada UTM (X Y): 568168, 4428824.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REALIZACION DE UN VIVEREDU UNIFAMILIAR ADJAZA A UNAS PARCELA SITA EN LA AVDA DEL PONT D'OROLS SIN DE LA URB. CALES PROYECTE DE CANTALLA DE BENVOLTA		7
ESTUDIO DE DETALLE		
TIPO: POINT DE BENTANY I MESURAS DE PROTECCION		
FECHA: 01/11/2021	FECHA: 01/11/2021	FECHA:
ESCALA: 1:500	ESCALA: 1:500	ESCALA:
PROYECTANTE: LEMAN 33 S.L.		ESCALA: 30x30/16
C/ Eneaga, 7 Pta. 1st. Milla Rocavarda 08034 Mataró (Barcelona)		
JOAN MARTÍ FERNÁNDEZ C/ Doctor Fleming 8 - 08198 Mataró - BARCELONA C/ Góngora 107 S 1 - 08029 - BARCELONA		





Aquest acord es definitiu en via administrativa, i contra aquest podeu interposar, recurs contenciós administratiu, davant el Jutjat contenciós administratiu de les Illes Balears, corresponent a aquesta jurisdicció, que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació d'aquest acord.

Tanmateix, podeu interposar qualsevol altre recurs o reclamació que estimeu oportuns.

Citadella, 1 d'octubre de 2021

L'alcaldesa

Joana Gomila Lluch

