

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE POLLENÇA

76148 *Aprovació definitiva de l'estudi de detall de l'ampliació pretesa a l'habitatge situat a la carretera de Formentor del Port de Pollença*

El Ple de l'Ajuntament, a la sessió extraordinària celebrada dia 14 de gener de 2021, va aprovar definitivament l'estudi de detall, promogut pel senyor Eric Nicolás Gaultier (i altra), per definir les alineacions i el volum resultant de l'ampliació projectada a l'habitatge situat a la carretera de Formentor, núm. 69 del Port de Pollença (expedient núm. 4147/2020), amb els acords adoptats següents:

«**Primer.** Resoldre les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública (BOIB núm.75 de data 03.06.2014) derivat de l'aprovació inicial de l'estudi de detall adoptada en virtut de l'acord de JGL de data 06.05.2014, en el sentit de declarar la pèrdua sobrevinguda de l'objecte de l'única al·legació presentada, formulada mitjançant escrit amb RGE de data 20.06.2014 (núm. 4348) pel Sr. Bartolomé Espasa González, veí de l'immoble situat a la ctra. de Formentor 69 del t.m., sobre la base de la invocada presumpta infracció de l'article 65.5 del Reglament de planejament (RPU), quan aquest proscriu que l'instrument de planejament pugui ocasionar perjudicis a les finques confrontants, conseqüència de la projecció de vistes de l'ampliació en altura pretesa per les persones promotores respecte de la finca veïna del compareixent, tota vegada que aquestes haurien optat per modificar, a iniciativa pròpia, l'altura de la paret mitgera per tal de reconèixer/satisfer les pretensions del veí compareixent, el Sr. Espasa, i salvaguardar la conformitat a dret de l'actuació pretesa tant en la seva vessant pública/administrativa-urbanística com en la privada/civil, tal i com consta convenientment reflectit en el DOCUMENT REFÓS elaborat per l'arquitecte dels promotors en data 08.07.2018, objecte de sengles informes tècnics favorables de l'arquitecte municipal de dates 21.07.2017 i 03.12.2020, tot sense perjudici dels drets que assisteixin el Sr. Espasa pel que fa al document objecte d'aprovació definitiva, i en el seu cas, la llicència municipal d'obra, respecte de la qual pertoca significar, això no obstant, que d'acord amb l'art. 181 de la Llei municipal autonòmica 20/2006 i concordant art. 369.1.f del Reglament insular de la LOUS, s'atorga "tret del dret de propietat i sense perjudici de tercers".»

Segon. Aprovar definitivament l'estudi de detall confeccionat pel tècnic arquitecte competent, Sr. A. Cànaves Llobeta per juliol de 2013, aprovat inicialment en sessió de JGL de data 06.05.2014, amb les modificacions no substancials reflectides en el DOCUMENT d'estudi de detall REFÓS elaborat pel mateix tècnic en data 08.07.2018, objecte de sengles informes tècnics favorables de l'arquitecta municipal de dates 21.07.2017 i 03.12.2020, presentat per les persones promotores de la sol·licitud de llicència municipal d'obra tramitada en el si de l'expedient núm. 388/2013, Sr. Eric Nicolás Gaultier (i altra), als efectes de definir les alineacions i el volum resultant de l'ampliació projectada a l'habitatge unifamiliar de la seva propietat i situat al solar carretera de Formentor, 69, del Port de Pollença, tot de conformitat amb les determinacions previstes en el PGOU respecte de les actuacions permeses en edificis disconformes.

Tercer. Publicar l'acord d'aprovació definitiva en el BOIB i a la seu electrònica d'aquest Ajuntament i notificar-ho als interessats en la forma reglamentàriament establerta.

Quart. Donar trasllat de l'acord d'aprovació definitiva, juntament amb una còpia de l'expedient tramitat i del document de l'estudi de detall pròpiament dit, a l'Arxiu d'Urbanisme i a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric del Consell de Mallorca.»

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma, en el termini de dos mesos a comptar des del dia hàbil següent al de la seva publicació, segons estableixen la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.



Pollença, 25 de març de 2021

El batle
Bartomeu Cifre Ochogavía

ESTUDI DE DETALL DE MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS I ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'EDIFICI UNIFAMILIAR C/ DE FORMENTOR, 69. PORT DE POLLENÇA

Promotors: ERIC NICOLAS GAULTIER

CHANTAL GAULTIER

Arquitecte: ANTONI CÀNAVES LLOBETA

OBSERVACIONS

1. ANTECEDENTS

01 MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3. DESCRIPCIÓ DE L'ESTUDI

3.1 DESCRIPCIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

3.2 USOS PERMESOS

4. JUSTIFICACIÓ DE NO OCASIONAR PERJUDICIS ALS VEÏNATS

02. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT. E: 1/1000 i E: 1/200

02. ESTAT ACTUAL: plantes, alçats i perspectives isomètriques. E: 1/100



03. PROPOSTA: plantes i perspectives isomètriques. E: 1/100

04. PROPOSTA: alçats i detall. E: 1/50

OBSERVACIONS

A- Antecedents de l'expedient de reforma 388/13 i del de presentació de l'estudi de detall 425/13:

- Projecte de reforma i ampliació d'habitatge existent
- Estudi de detall
- Al·legacions veïnat Sr. Espasa
- Entrevistes i proposta corregida
- Enviament a copropietaris i temps d'espera

B- Referent a l'expedient 425/13:

Es presenta l'al·legació formulada per un dels veïns, el Sr. Bartolomé Espasa, en la qual manifesta la seva disconformitat amb la proposta presentada referent a l'incompliment de l'article 65.5 del Reglament de planejament RD 2159/78, de 23 de juny de 1978, on es manifesta com a perjudicat per les vistes sobre ca seva.

Una vegada notificada l'al·legació i després d'una reunió amb els tècnics municipals, es prepara la modificació del projecte d'estudi de detall consensuada amb el veïnat afectat.

Se li envia primer a l'adreça indicada a l'al·legació i, posteriorment, al bufet d'advocats de la copropietària a instàncies del primer (Sr. Espasa), dia 17 de juny de 2015 i dia 20 de gener de 2016; sense obtenir-ne cap resposta, malgrat l'enteniment des del primer moment.

Després del temps transcorregut, els promotors, Sr. i Sra. Gaultier, presenten la modificació del tractament de mitgeres on es defineixen les característiques i altures de les mitgeres.

En aquesta modificació es recullen per complet les observacions dels esmentats veïns, en compliment de l'article 152.2 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017).

1. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El solar està situat al casc urbà del Port de Pollença, concretament a la carretera de Formentor, 69. Té una forma rectangular amb una superfície de 245m2 segons dades obtingudes per la Direcció General de Cadastre.

En aquest solar hi ha un habitatge construït aproximadament l'any 1960. No ha sofert reformes importants i conserva la tipologia inicial de planta baixa i primera, amb un pòrtic amb arcs similars als de l'hotel Sis Pins, que el precediren en la seva construcció. És un edifici aïllat per tres de les façanes i una que fa de mitgera amb la parcel·la veïna. La coberta és a dues aigües amb una part central plana.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

L'arquitecte que subscriu, Antoni Cànaves Llobeta, número de col·legiat de COAIB 251811, amb domicili professional al c/ de Sant Domingo, núm. 3 de Pollença, per encàrrec d'Eric Nicolás Gaultier i Chantal Gaultier, amb núm. de passaport 08AD32893 i 09AF20040 respectivament, amb domicili al carrer de Formentor, núm. 69 del Port de Pollença, i per tal de poder ampliar en una segona planta sobre l'edifici existent al carrer de Formentor, núm. 69 del Port de Pollença, han redactat el següent estudi de detall.

El solar està situat al nucli urbà del Port de Pollença, concretament al C/ de Formentor, núm. 69. Té una qualificació urbanística de sòl urbà INTENSIVA 9 amb la particularitat que es permet una gran ocupació de la parcel·la (60%) i no es necessita cap separació a límits pel fet de ser una illa de petites dimensions. La característica de les edificacions existents en més de la meitat dels solaris de l'illa és molt similar a la de l'habitatge del present estudi.

Els propietaris pretenen augmentar una segona planta que coincideixi amb la planta primera tot i que amb menor superfície. Es pretén mantenir la tipologia actual, amb un porxo a la primera planta que es converteix en terrassa a la segona.

L'edifici resultant es mantindrà separat de la línia de façana igual que les dues parcel·les veïnes. Tindrà una ocupació molt inferior a la permesa per la normativa, i el mateix passa amb l'edificabilitat, un cop acabada l'ampliació que ara es demana.

L'estudi de detall aplica sobre el terreny les alineacions i volums que el PGOU, i l'adaptació d'aquest al POOT de Pollença, indica per a aquesta illa. Per tal de mantenir la mateixa tipologia de gran quantitat d'edificacions del nucli urbà del Port de Pollença i que donen un caràcter especials als seus carrers, s'ha mantingut la separació existent.

Aquest estudi de detall es redacta per justificar la necessitat i, al mateix temps, la il·lusió de construir l'ampliació separada de la façana ja que es pretén conservar l'edificació existent, tant des del punt de vista econòmic com per mantenir els aspectes positius com són una millor ventilació, visuals i enjardinament, un millor condicionament acústic, etc.

L'estudi es redacta per similitud amb el que estableix la norma 16 del Pla General d'Ordenació Municipal de Pollença, per explicar l'escassa afectació a les vistes i a l'asolellament del lloc, ni afectarà els veïns atès que no disminueix ni interfereix en cap aspecte que els pugui perjudicar. En aquest cas no hi ha cap invasió de l'edificació de cap espai on no estava previst per la normativa, ja que segons el PGOU en aquesta parcel·la no és necessària la separació a límits. Tot i això, i després d'haver escoltat les peticions del veí, es proposa la supressió de possibles punts de vista perjudicials sobre la propietat aliena, incrementant l'altura del mur mitger tant en la part davantera com en la part posterior. L'únic punt que es pot veure afectat és a la via pública i de manera no invasiva, ja que es demana la no alineació a façana i per tant seguir alliberant de la vista del vianant d'una edificació de tres plantes als balcons permesos, tal com succeeix en més de la meitat de les parcel·les de l'illa i el mateix que succeeix a l'illa següent en sentit Formentor, amb una qualificació turística (AT-13-10) i edificacions amb reculada.

És d'interès aclarir que d'acord amb la norma 16 del Pla General de Pollença, als edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació (en aquest cas, situació 2), la superfície edificada i alçada dels quals no excedeixi del que permeten les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions, es permetran les obres de reforma, conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reestructuració, així com les obres d'ampliació que no superin el 80% de la superfície edificable permesa.

La norma també recull que en nuclis tradicionals i zones d'habitatge unifamiliar, si l'ampliació a realitzar se situa sobre els cossos d'edificació tancats existents, aquesta es podrà fer conservant les condicions de separació a l'indar del cos d'edificació sobre el qual se situa. La norma també recull que a nuclis tradicionals i zones d'habitatge unifamiliar, si l'ampliació a fer se situa sobre els cossos d'edificació tancats existents, aquesta es podrà fer conservant les condicions de separació a l'indar del cos d'edificació sobre el qual se situa.



3. DESCRIPCIÓ DE L'ESTUDI

3.1 DESCRIPCIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

Aquest edifici no modifica els paràmetres d'ordenació que afecten la proposta del PGOU ni l'adaptació al POOT.

L'edifici se situa en un solar amb la qualificació urbanística E9 (intensiva 9).

L'edificabilitat permesa per a aquesta zona és d'1,66 m² / m², és a dir, 406,70m². Pel que fa a l'ocupació, es permet un 60% d'ocupació del solar (147m²) i l'alçada reguladora és de 9.50m.

Tots aquests paràmetres urbanístics queden completament complerts amb l'ampliació projectada.

D'altra banda, les ordenances municipals no estableixen cap separació de límits, encara que el caràcter de la zona és de recular respecte del vial de façana. Per mantenir aquesta tipologia especial s'ha mantingut la separació existent.

La làmina d'aigua del jacuzzi projectat a la coberta plana es manté per sota de l'altura reguladora (9,5m), alçada aplicada a les franges segons plànol del Pla General d'Ordenació Urbanística, per tant es respecten segons es pot veure a la secció de la documentació gràfica adjunta.

3.2 USOS PERMESOS

Els usos permesos seran els mateixos que defineix el PGOU per a les zones Intensiva 9.

4. JUSTIFICACIÓ DE NO OCASIONAR PERJUDICIS ALS VEÏNATS

El desenvolupament de la nova alineació (ampliació en alçada) d'acord amb el que es projecta en el present estudi de detall no ocasionarà perjudicis a les edificacions veïnes ja construïdes ni el seu bon ús.

La intenció de la proposta és evitar alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants. Per això, es proposa la supressió de possibles punts de vista perjudicials sobre la propietat aliena, incrementant l'altura del mur mitger en qüestió tant a la part de davant com a la part posterior, per tal de preservar la intimitat del veí i, alhora, mantenir l'estètica visual del projecte.

D'aquesta manera, sense importar a quina planta de l'habitatge o a quina façana ens trobem, sempre hi haurà un mur de dos metres d'altura, o si no, un tancament cec que impedeixi perjudicis de vista sobre la propietat confrontant.

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

A continuació s'indiquen els plànols que s'adjunten amb aquesta memòria i se n'explica el contingut.

01. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

Es presenta un plànol de situació a escala 1/1000, un plànol de situació sobre el planejament vigent i un plànol d'emplaçament amb el solar delimitat.

02. ESTAT ACTUAL. PLANTES, ALÇATS I PERSPECTIVES ISOMÈTRIQUES

En aquest plànol es presenta la planta baixa, planta primera i planta coberta, així com la façana lateral esquerra i la façana principal.

Es presenten dues perspectives isomètriques de l'estat actual en relació amb els edificis adjacents.

03/04. PROPOSTA. PLANTES, ALÇATS I PERSPECTIVES ISOMÈTRIQUES

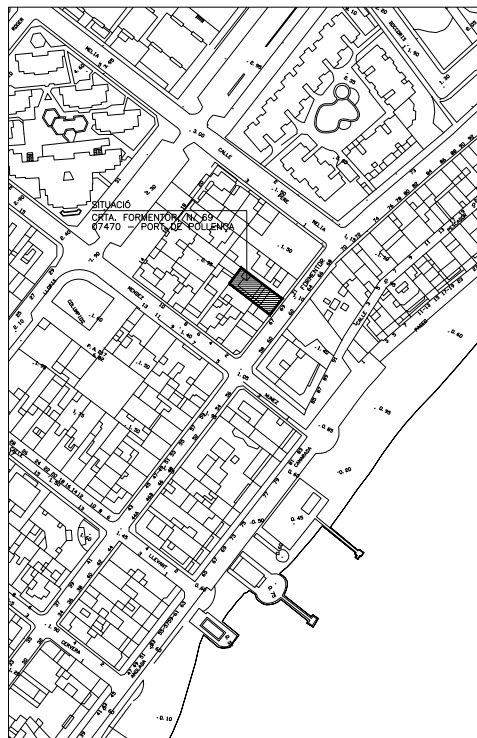
En aquests plànols es presenta la proposta d'ampliació, planta baixa, planta primera i planta segona així com les façanes lateral esquerra i dreta, i la façana principal.

Es presenten dues perspectives isomètriques de la proposta d'ampliació en relació amb els edificis adjacents i un detall de l'altura del tancament mitger.





Normativa: Adaptació PGOM al POOT. E: 1/1000



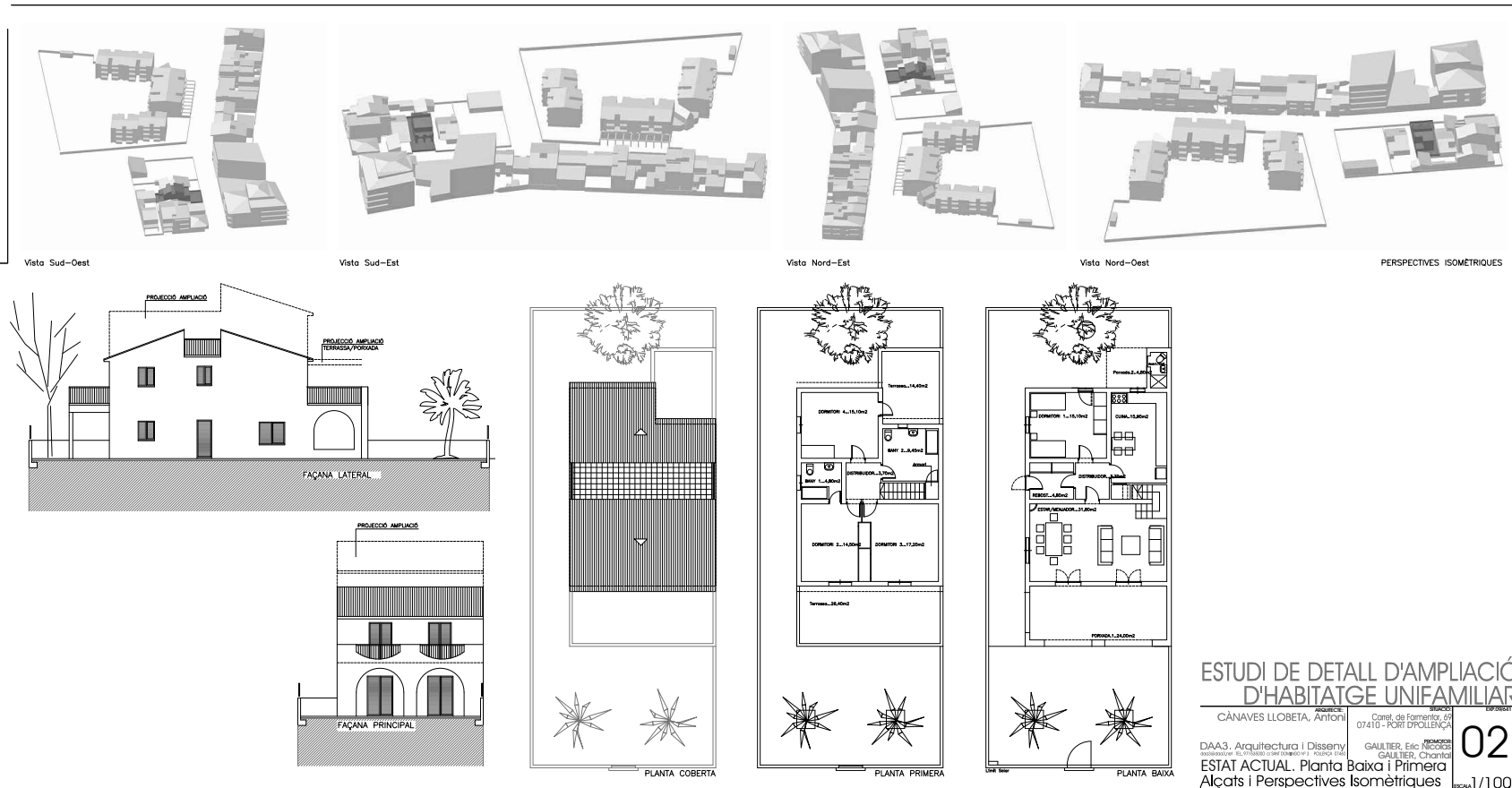
SITUACIÓ. E: 1/1000



EMPLAÇAMENT. E: 1/200

ESTUDI DE DETALL D'AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR

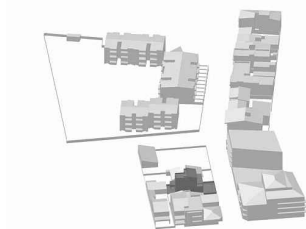
CÀNAVES LLOBETA, Antoni
07410 - PORT D'ESPOLLES
DAA3, Arquitectura i Disseny
GÀULIER, Eric
GÀULIER, Chantal
07410 - PORT D'ESPOLLES
01
FOLIA 1/1



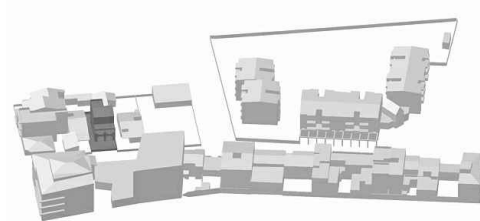
ESTUDI DE DETALL D'AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR

CÀNAVES LLOBETA, Antoni
Carreter de Foment, 49
07410 - PORT D'HOPELLO
02
1/100

DAA3, Arquitectura i Disseny
GÀULIER, Eric
GÀULIER, Chantal
ESTAT ACTUAL. Planta Baixa i Primera
Alçats i Perspectives Isomètriques



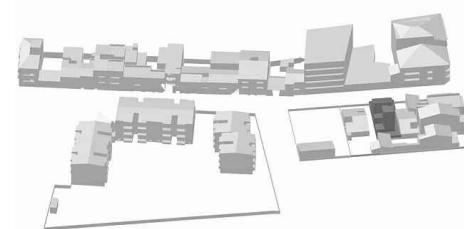
Vista Sud-Oest



Vista Sud-Est

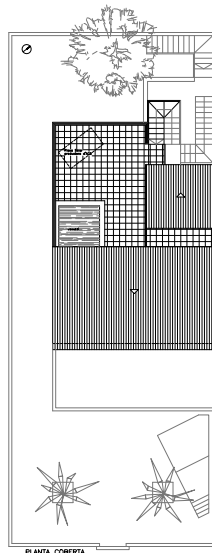


Vista Nord-Est

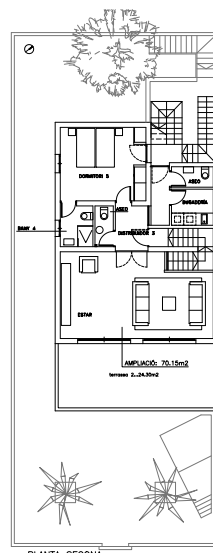


Vista Nord-Oest

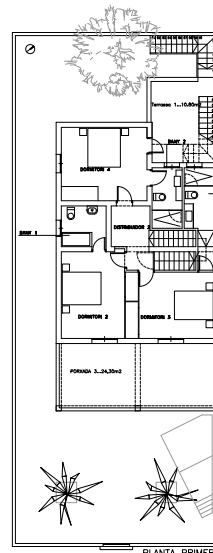
PERSPECTIVES ISOMETRIQUES



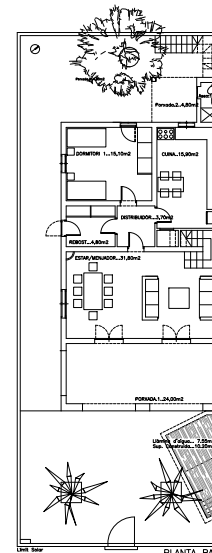
PLANTA COBERTA



PLANTA SEGONA
Ampliació



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA

Modif. Agost 2017
**ESTUDI DE DETALL D'AMPLIACIÓ
D'HABITATGE UNIFAMILIAR**

ARQUITECTE CÀNAVES LLOBETA, Antoni	PROJECCIONISTA Carril de Foment, 99 07410 - PORT D'POLÈNCIA	ESCALA 1:100
DAA3, Arquitectura i Disseny Associació de Dissenyadors i Arquitectes de les Illes Balears		PROYECTOR GAULTIER, Eric GAULTIER, Chantal
PROPOSTA: Planes Perspectives Isomètriques		03 FOLIA 1/100



Modif. Agost 2017
**ESTUDI DE DETALL D'AMPLIACIÓ
D'HABITATGE UNIFAMILIAR**

CÀNAVES LLOBETA, Antoni
07410 - PORT D'ESPOLLENÇA

DAA3, Arquitectura i Disseny
07410 - PORT D'ESPOLLENÇA

PROPOSTA
Alçats i Detall

04

1/50

