

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE MAÓ

6203 *Estudio de detalle del moll de Llevant, núm. 269-274 de Mahón*

El Decreto de Alcaldía núm. 620, de fecha 18/04/2017, resolvió:

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears del contenido normativo del **Estudio de Detalle moll de Llevant, núm. 269 a 274, de Maó**, de iniciativa privada, redactado por el arquitecto Sr. Pons Vidal, memoria visada núm. 2/2499/05, de 26.10.05, subsanación de deficiencias de fecha octubre 2005, subsanación de deficiencias de fecha 14/02/06, planos núm. 1/7 y 6/7, visado núm. 270441/06, de 15/02/06, los planos 2/7, 3/7, 4/7, 5/7 y 7/7, visados 2/2499/05, de 26.10.05, aprobado definitivamente por el Pleno de 23 de febrero de 2006, con la prescripción de que el edificio a construir sobre la parcela núm. 269-270 del moll de Llevant tendrá un techo máximo o superficie construida máxima de 153,40 m²; y con la condición establecida por la Dirección General de Costas, en su informe de 20 de enero de 2006, de que no se podrá entender tramitado para el resto de tramo del litoral que figura en el plano 3/7.

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DEFINIDO POR LAS FINCAS DE MAHÓN SITUADAS EN MOLL DE LLEVANT 269 A 274

1. OBJETO Y PROPIEDAD

1.1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el ajuste definitivo de alineaciones y aprovechamiento del sector, así como la incorporación de un espacio cubierto en planta primera y la escalera y ascensor previsto en el PGOU 1.987.

1.2. PROPIEDAD

La propiedad actual de todos los terrenos afectados es la entidad MENTURFE, S.L, cuyo CIF es el nº B-57053548, representada por su administrador único, Sr. Bernd Fechner, provisto de NIE X.0274552.R, si bien el espacio central, con una fachada de 11 m y fondo hasta el acantilado, será cedido al Ayuntamiento de Maó mediante cesión gratuita, en virtud del convenio firmado en fecha 23/5/2003 entre Ayuntamiento de Mahón y el Sr. Fechner.

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las fincas 269, 270, 271, 272, 273 i 274.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de detalle se redacta para la consolidación de las nuevas fachadas y profundidades construidas. Se mantiene la misma dimensión del suelo público y no se incrementa el aprovechamiento urbanístico. No se afecta a terceros, ya que las dos propiedades son de la misma sociedad. Así mismo, se incorpora el diseño definitivo de la escalera/ascensor públicos y la terraza de uso privado vinculada al local (en construcción) de planta primera, situada sobre el espacio público.

3.1. Informe de la necesidad de intercambio de edificabilidades entre los solares del sector:

Cuando se iniciaron los trabajos para la construcción del nuevo inmueble, situado en los núm. 269 a 274, fue necesaria la construcción de micropilotajes en todo el perímetro del edificio. Tanto para soportar la medianera del lado sur, como el acantilado, este sistema constructivo requería de unas grandes jácenas de arriostamiento, que reducían la planta sótano en 80 cm, así como hacían inviable la verticalidad del hueco del ascensor. El promotor decidió por su cuenta modificar los límites del inmueble, al ser el propietario del solar colindante, perdiendo la edificabilidad del nuevo edificio a construir en dicho solar.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PROYECTADAS

A) El edificio proyectado en el nº 274 del moll de Llevant consiste en un edificio que se encuentra en estructura donde está autorizada la construcción de dos restaurantes y una vivienda (tres unidades).

B) Edificio de pequeñas dimensiones, destinado a un solo local sin uso, en plantas baja y primera, unidas mediante una escalera interior





particular, mas vivienda en el resto de las plantas, con escalera independiente del local (dos unidades).

C) Espacio público de uso privado en planta primera. Promotor privado.

D) Escalera y ascensor previsto por el PGOU; promotor: Ayuntamiento de Mahón.

E) Se proyecta un muro alineado con el construido en la finca situada al sur, tanto en la zona pública, como en parcela situada al norte, todo ello para conseguir unificar toda la zona y poder beneficiarse de una mejor estabilidad estructural.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Sector conformado por pequeñas edificaciones unifamiliares entre medianeras bordeando la zona del muelle, según crecimiento urbano de mediados de este siglo, y que últimamente ha sufrido una fuerte transformación con la construcción de algún bloque de apartamentos, consecuencia de la clara vocación turística de la zona, inmediata al puerto deportivo.

Frente al conjunto edificado discurre un paseo marítimo con vía de circulación rodada y paso peatonal, con zona de amarre de embarcaciones.

Por detrás de las edificaciones se levanta un tramo de acantilado que da soporte a las edificaciones de la zona alta de Mahón.

La consolidación de la zona es total (100%), aunque se observan algunas edificaciones de planta baja y piso, con terraza delantera, todavía sin transformar, alternando de planta baja y 2 pisos, y unas de PB+3 pisos.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

El suelo objeto de estudio de detalle está calificado como suelo urbano según el Plan General de Ordenación de Mahón, aprobado por la CPU en 1987.

La normativa urbanística de aplicación es la siguiente:

Suelo urbano

Zona 2 - zona de casas alineadas

Sub zona 2b: andanes de Baixamar

Ocupación b 100%

Uso: Residencial/comercial, oficinas y equipamiento público

Altura: planta baja + 2 p. piso

El proyecto para el que se solicita autorización cumple la normativa urbanística de aplicación.

Los usos descritos para los futuros edificios deben ajustarse a los normativos, según rige en el artículo 55.2.d del PGOU/1987 vigente.

Las densidades o números de viviendas o locales independientes deben ajustarse según lo establecido en el artículo 48.2 del PGOU/1987 vigente.

7. JUSTIFICACIÓN SEGÚN DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA RD-141/89

7.1. TRATAMIENTO HOMOGÉNEO DE LA FACHADA MARÍTIMA

La edificación proyectada de PB+2P mantiene la misma alineación actual de las casas colindantes y un tratamiento formal en cuanto a disposición de huecos y materiales de acabado con remate de cubierta inclinada con teja árabe, que determinan una correcta implantación en el contexto urbano.

Por otro lado, la altura reguladora uniforme en aquella zona garantiza un tratamiento homogéneo de la fachada marítima. Se ha tenido especial interés en realzar este punto del puerto, donde se ubicara el único acceso con ascensor público en el puerto de Mahón, demanda histórica por parte de los mahoneses. Se ha diseñado teniendo en cuenta una cierta simetría entre los dos edificios que configuran el espacio plaza-jardín, así como una cierta monumentalidad en la visión desde el mar.





7.2. PORCENTAJE DE FACHADA MARÍTIMA RESPECTO A LA EDIFICADA

Tal como se ha indicado, el grado de consolidación es total, o sea, que el porcentaje edificado representa el 100% del total, toda vez que las edificaciones proyectadas se levantan sobre un solar que proviene de demolición de edificios.

No obstante, cabe señalar que la fachada del edificio proyectado, y para el que se solicita autorización, representa un 12% del tramo de la fachada marítima incluida en el estudio de detalle.

7.3. SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

El edificio proyectado prevé evacuación a la red existente en el edificio actual, que, a su vez, conecta con la red general de alcantarillado de la población que discurre por la calle anterior.

7.4. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR

Edificios A y B: 100% privado.

Edificio C: se trata de una concesión sobre el espacio público; el coste de la construcción del edificio irá a cargo al 100% por parte de la iniciativa privada.

Edificio D: ascensor, escalera y ordenación espacio público irá a cargo del Ayuntamiento de Mahón, a excepción del coste de cuatro palmeras de un tamaño de 8 m, aproximadamente, así como el sobre coste que implique empotrar el edificio de escalera/ascensor en el acantilado, coste que se definirá oportunamente con el proyecto arquitectónico, en particular los capítulos de extraexcavación y muros empotrados en el acantilado, que irán a cargo del Sr. Fechner.

7.5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de aplicación todos los criterios estéticos y de materiales definidos por el PGOU de Mahón a excepción de los definidos como especiales del presente estudio de detalle.

7.5.a CRITERIOS ESPECIALES ED

(Edificios privados) Tratamiento específico de huecos para el sector definidos en el estudio de detalle.

Edificio central: Se trata de una terraza cubierta que se le permite cerrar, siempre que el 100% del cierre sea acristalado en las dos caras.

La cubierta de dicha terraza por la parte exterior será de chapa de cobre.

Ascensor y escalera: El volumen y la forma de dicho ascensor y escalera son orientativos, siendo solamente obligatoria la distancia entre dicho volumen y la terraza cubierta, que se fija en 7,5 m, es decir, 13,50 desde la línea de fachada. En el proyecto arquitectónico se definirá la forma definitiva de ascensor y escalera.

7.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Tal y como se ha dicho en el capítulo 3, no se modifican las condiciones de aprovechamiento privado, ya que en el estado previo a cualquier actuación en el sector la edificabilidad potencial era:

Solar 271-274

Finca Registral 3.317, tomo 1.807, folio 1 inscr. 6ª

Superficie solar	159,00 m2
Edificabilidad y usos:	
SOTANO (almacén)	157,00 m2
BAJA (local)	157,00 m2
PRIMERA (local)	157,00 m2
SEGUNDA (vivienda)	157,00 m2
Altillo 1 (vivienda)	83,59 m2
Altillo 2 (vivienda)	30,00 m2
Total	41,59 m2 Autorizado

Solar 269-270

Superficie solar:	252,00 m2
Superficie a ceder:	179,63 m2
Remanente	72,37 m2





Edificabilidad y usos:	
BAJA (local)	72,13 m2
PRIMERA (local)	72,13 m2
SEGUNDA (vivienda)	72,13 m2
Altillo (vivienda)	40,30 m2
Total	256,69 m2

PROPUESTA DE CAMBIO DE EDIFICABILIDAD SIN MODIFICAR LAS CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

Solar 271-274

Finca Registral 3.317, tomo 1.807, folio 1 inscr. 6ª

Superficie solar	176,67 m2
Edificabilidad y usos:	
SOTANO (almacén)	176,67 m2
BAJA (local)	176,67 m2
PRIMERA (local)	176,67 m2
SEGUNDA (vivienda)	176,67 m2
Altillo 1 (vivienda)	95,49 m2
Altillo 2 (vivienda)	39,49 m2
Total	841,66 m2

Solar 269-270

Superficie solar privado	58,71 m2
Superficie s. cesión para vial	179,63 m ²
Edificabilidad y usos:	
BAJA (local)	54,46 m2
PRIMERA (local)	54,46 m2
SEGUNDA (vivienda)	54,46 m2
ALTILLO (vivienda)	28,00 m2
Total	191,38 m2
OCUPACIÓN INICIAL:	159,00 m2 + 72,13 m2 = 231,13 m2
OCUPACIÓN E. DETALLE:	176,67 m2 + 54,46 m2 = 231,13 m2

7.7. ADAPTACIÓN A LAS PRESCRIPCIONES DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE. MARZO 2005

En la aprobación inicial del estudio de detalle se ha solicitado, por parte del Ayuntamiento, que:

Aun manteniendo el techo sobre rasante resultante sobre la parcela 269, es decir (54.46x3=163,40 más altillo), este techo puede disponerse de manera libre entre plantas, con las siguiente condiciones.

- 1) No superar el 100% de la parcela.
- 2) La alineación a vial, tanto a la plaza, como a la calle Moll de Llevant, será obligatoria.

Es decir: si se cree oportuno, por ejemplo, podrá realizarse un edificio escalonado en su fachada posterior, siendo, por tanto, la edificabilidad de cada planta distinta, o, tal y como se proponía en el estudio de detalle aprobado inicialmente, todas las plantas pueden ser iguales, con lo cual la fachada posterior estaría alineada, no ocupando el 100% del solar.

En Maó, a 25 de octubre de 2005

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DEFINIDO POR LAS FINCAS MOLL DE LLEVANT 269 A 274, MAÓ

1. Escalas gráficas: Se ha subsanado el error existente en el plano nº 1, que indicaba escala 1/100, y se ha sustituido por el valor exacto, que es 1/200.
2. Desarrollo de la fachada marítima: Se adjunta un nuevo pJano nº 3/7, en el que se expresa todo el tramo de fachada al que pertenecen los solares objeto del proyecto. Este alzado es copia exacta del utilizado para elaborar el estudio de detalle de todo el frente marítimo del puerto de Maó y ha sido cedido para este uso por su autor, el arquitecto Juan José Gomila.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/1981340>



3. Consolidación por niveles: En el plano, ya mencionado, nº 3/7 se analiza la consolidación por niveles, que son del 100 % en las plantas baja y primera, y del 91,50 en la planta segunda.

4. Cumplimiento de la DT 3ª de la Ley de Costas:

Punto 2 a) Como se puede observar en los planos nº 3/7 y 5/7, la actuación que se pretende con este estudio de detalle es escrupulosa con el entorno y respeta todas las características propias del tramo de fachada marítima que nos ocupa; queda así garantizada la homogeneización urbanística.

Punto 2b) Este punto queda justificado y documentado por las fotografías que forman parte del plano nº 2/7.

Puntos 2c) La ordenación urbanística de la zona permite las actuaciones que se pretenden en este estudio de detalle, la cual es la siguiente:

Calificación: Suelo urbano

Zonificación: Zona 2: zona de casas alineadas; subzona 2b, Andanes de Baixamar.

Ocupación: 100 %

Uso: Residencial, comercial, oficinas y equipamiento público

Altura: Planta baja + 2 pisos

Puntos 2d y 2e) El solar central -señalado con el número 269-270- del Estudio de detalle de la fachada marítima cuya autorización se solicita está afectado por el PGOU de Maó, para su destino a vía pública y a la instalación, por parte del Ayuntamiento, de una conexión o acceso vertical (ascensor o escalera), adosada al acantilado.

Este solar, que ocupa una superficie de 187 m² (11x17), está vinculado a una cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento por parte del promotor, tal y como consta grafiado en el plano adjunto.

La aprobación definitiva de este Estudio de Detalle por parte de la corporación local de Maó está supeditada a la previa formalización de la cesión descrita.

Se adjunta fotocopia del BOIB de fecha 19 de abril de 2005, en el cual consta lo anteriormente manifestado.

Como consecuencia de lo anterior, en el ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle no es posible justificar que las edificaciones queden adosadas lateralmente a las contiguas en lo que se refiere a los lindes con el solar objeto de cesión obligatoria y gratuita.

Respecto de los demás linderos, la colindancia entre las edificaciones queda plasmada en los planos 3/7 y 5/7.

Punto 2f) En el plano 3/7 queda reflejado y justificado que la longitud de fachada en la que se pretende actuar es de 6,26 % del tramo, muy inferior al 25 %.

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DEFINIDO POR LAS FINCAS SITUADAS EN EL MUELLE DE LEVANTE, Nº 269 A 274, TM DE MAÓ

Esta subsanación de deficiencias hace referencia al informe emitido por el Ministerio de Medio Ambiente, Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, Dirección General de Costas, Área de Planeamiento Urbanístico, de fecha 20 de enero de 2006 y registro de salida nº 1835.

Se ha corregido el plano 1/7 en lo que se refiere a la acotación de la distancia de la fachada de la edificación al borde del muelle. El plano 6/7 se ha modificado también con el mismo criterio.

En relación al plano 3/7, se ha de indicar que hace referencia al "Estudio de Detalle de la Fachada Marítima del Puerto de Maó, en el Moll de Llevant, entre la costa de ses Voltes y la costa de Corea", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Maó, Exp. 3000ED0009.

En Maó, a 14 de febrero de 2006

El arquitecto: Fernando Pons Vidal

Mahón, día 6 de junio de 2017

T.A DE URBANISMO, OBRA PÚBLICA Y MOVILIDAD,
Dolores Antonio Florit

