

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE MAÓ

313

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del solar 3e de la calle Dalt Vilanova, 1-11, del PGOU de Mahón de 2012 (TRPGOU 2016). Aprobación definitiva (exp.: CM2116ED0003)

El Pleno municipal del Ayuntamiento de Maó-Mahón, en la sesión de día 20 de diciembre de 2018, acordó:

PRIMERO. Aprobación definitiva del Estudio de detalle del solar 3e de la calle Dalt Vilanova, 1-11, del TRPGOU de Maó, finca B, resultante de la agrupación de una porción de terreno de 362 m2 segregada de la finca registral núm. 12.354, de la finca registral núm. 687 y de la núm. 11.686, clasificado como suelo urbano, calificado como zona 3 (Manzana de casas con edificios entre medianeras. Ensanche), subzona 3e (Solares con proyecto especial), redactado por el arquitecto Francesc Farrés Díaz-Meco, en fecha abril de 2017 (memoria y tres planos), promovido por la sociedad MIKADO, SL, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en fecha 23.04.2018, con la incorporación del documento “Normas Urbanísticas”, redactado en fecha 10.11.2018, y del “Informe del trasplante de *Quercus ilex* (encina)” de la empresa Trasplantaments Sant Iscle, con las siguientes prescripciones, establecidas por la ingeniera municipal:

- El promotor se debería comprometer a cumplir los puntos 7 y 9 del informe elaborado por Trasplantaments Sant Iscle en cuanto a la descripción del sistema de trasplante a utilizar y a la descripción del mantenimiento posterior al trasplante.
- Un mes antes del trasplante, el promotor deberá informar al Ayuntamiento de la empresa que realizará los trabajos y acreditar la solvencia técnica en casos de similares características.
- Después del trasplante, y durante dos años, el promotor debería informar al Ayuntamiento sobre la empresa que realizará el mantenimiento y, periódicamente, informar sobre la evolución de la encina trasplantada.

La aprobación definitiva comporta, por sí sola, el levantamiento de las suspensiones vigentes de la tramitación y el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las parcelas incluidas en el solar 3e de la calle Dalt Vilanova, 1-11, del TRPGOU de Maó, finca B, objeto del presente proyecto de estudio de detalle, de conformidad con el apartado 7 del artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

SEGUNDO. Comunicar el anterior acuerdo al Consell Insular de Menorca, en el plazo de 10 días.

TERCERO. Publicar y notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva, en la forma reglamentariamente establecida.

Contra esta resolución podrá interponerse el recurso contencioso administrativo señalado en el artículo 46 de la Ley 29/98, de la jurisdicción contenciosa administrativa, en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo en el BOIB, salvo que se presente el recurso previo potestativo de reposición del artículo 123 de la Ley 39/2015, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la presente publicación; no obstante, se podrán utilizar otros recursos, si se considera procedente.

El expediente podrá consultarse en la página web del Ayuntamiento (<http://www.ajmao.org/edictes>) y en el departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, ubicado en la pl. Constitució, 1, de lunes a viernes, de 8.00 a 14.00 horas.

En Mahón, a 14 de enero de 2019

LA T. DE ALCALDÍA DE URBANISMO, OBRA PÚBLICA I MOVILIDAD,
DOLORES ANTONIO FLORIT





NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR 3e DEL CARRER DALT VILANOVA, 1-11, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAÓ, DE 2012 (TRPGOU 2016). APROBACIÓN INICIAL. PROMOTOR: MIKADO, S.L. (EXP. CM2116ED0003)

SUPERFICIE:

Ámbito del estudio de detalle: 2.344 m²

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Suelo urbano, subzona 3e, solares con proyecto especial.

PLANEAMIENTO VIGENTE:

PGOU Maó, aprobación definitiva por el Pleno del Consell Insular de Menorca, en sesión extraordinaria de 30 de enero de 2012 (BOIB nº 20 EXT de día 08.02.2012) y Texto Refundido aprobado por el Ajuntament de Maó, de los ámbitos concretos señalados en el punto segundo del acuerdo de Pleno del CIM de fecha 30 de enero de 2012 (BOIB nº 157 de día 15.12.2016).

OBJETO:

El estudio de detalle se redacta al amparo de lo establecido en el artículo 162.2 del vigente PGOU de Maó, por el que en las subzonas calificadas como 3e “solares con proyecto especial”, debe redactarse al efecto de definir la volumetría y las condiciones de relación volumétrica con el entorno, dado que se trata de situaciones con una gran influencia contextual. Se fomentará la volumetría que sea capaz de resolver los programas funcionales y la adaptación concreta a las condiciones de contexto del edificio.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

El ámbito de actuación es exclusivamente el señalado en las determinaciones de la ficha de ordenación de la zona. En detalle:

- Superficie de actuación: 2.344 m²
- Techo edificable: 1.641 m²
- Edificabilidad neta: 0,7 m²/m²
- Altura: PB+3
- Usos: Preferentemente uso hotelero. Otros usos compatibles: aparcamiento.
- Otras características: Existencia de un árbol protegido en la parcela.

Plazas de aparcamiento abiertas al barrio, 50% del total con un mínimo de 50 plazas.

El ámbito del estudio de detalle se corresponde con las siguientes fincas catastrales (algunas de forma parcial), y cuyas fichas se adjuntan: 7668809FE0176N0001HQ, 7668851FE0176N0001YQ y 7668855FE0176N0001LQ.

De forma paralela a la tramitación del presente estudio de detalle se ha solicitado y obtenido del Ajuntament de Maó una licencia de segregación y agregación simultáneas (regularización de fincas) para adecuar las fincas registrales existentes y hacerlas coincidentes con las fincas urbanísticas contempladas en planeamiento.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con el presente estudio de detalle se pretende la ampliación del hotel existente con un volumen adosado al actual con una altura de PB+2, y tres plantas de sótano, la primera de ellas, y por cuestiones topográficas, con fachada ventilada al jardín interior, y por tanto según el artículo 72.6 del PGOU se permiten los usos residenciales y actividades vinculados a la planta baja.

En las dos últimas plantas de sótano se prevé la construcción de una zona de aparcamiento para el uso de los clientes del hotel. La propuesta volumétrica del edificio de uso hotelero en el que se concentra el techo edificable máximo es la siguiente (según el plano 2 del estudio de detalle):

<i>Edificabilidad por plantas</i>		
Bajo rasante		
PS1	836,00	m ²
PS2(*)	1.010,00	m ²

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/11/1025505





PS3(*)	1.010,00	m2	
Total	2.856,00	m2	
Sobre rasante			
PB	640,00	m2	
P1	640,00	m2	
P2	544,00	m2	
Total propuesta	1.824,00	m2	
Techo máximo ED	1.641,00	m2	
Extra(**)	183,00	m2	11,15%

()La zona de aparcamiento permite la señalización de un mínimo de 50 plazas.*

*(**)La edificabilidad adicional se obtiene en aplicación de la DA 4ª de la Ley 8/2012 de turismo.*

La existencia de un árbol singular en la parcela objeto del estudio de detalle, según la ficha del PGOU, su afectación por la nueva volumetría propuesta se resuelve con su trasplante a la zona del jardín continua, de acuerdo con lo establecido en el artículo 265.2 del PGOU. Este extremo se justificará en el proyecto arquitectónico correspondiente a la ampliación del hotel.

Los retranqueos del nuevo volumen edificado son los señalados en los planos del estudio de detalle. En las plantas baja y primera se prevén en la fachada posterior hacia el jardín del hotel, balcones abiertos con un vuelo máximo de 1,50 m. al amparo del artículo 72.11 del vigente PGOU “cuerpos salientes”, y por tanto al ser abiertos, no computan a efectos de edificabilidad.

Alaior, abril de 2017

Arquitecto

Francesc Farrés Díaz-Meco

