

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE POLLENÇA

76148 *Aprobación definitiva del estudio de detalle de la ampliación pretendida a la vivienda situada a la carretera de Formentor del Port de Pollença*

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión extraordinaria celebrada el día 14 de enero de 2021, acordó aprobar definitivamente el estudio de detalle, promovido por el señor Eric Nicolás Gaultier (y otra), para definir las alineaciones y el volumen resultante de la ampliación proyectada en la vivienda situada en la carretera de Formentor, núm. 69 del Port de Pollença (expediente de obras núm. 388/2013), con la adopción de los siguientes acuerdos:

“**Primero.** Resolver las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública (BOIB núm.75 de fecha 03/06/2014) derivado de la aprobación inicial del estudio de detalle adoptada en virtud del acuerdo de JGL de fecha 05/06/2014, en el sentido de declarar la pérdida sobrevenida del objeto de la única alegación presentada, formulada mediante escrito con RGE de fecha 20.06.2014 (núm. 4348) por el Sr. Bartolomé Espada González, vecino del inmueble situado en la ctra. Formentor 69 del t. m., en base a la invocada presunta infracción del artículo 65.5 del Reglamento de planeamiento (RPU), cuando éste proscriba que el instrumento de planeamiento pueda ocasionar perjuicios a las fincas colindantes, consecuencia de la proyección de vistas de la ampliación en altura pretendida por las personas promotoras respecto a la finca vecina del compareciente, toda vez que éstas habrían optado por modificar, a iniciativa propia, la altura de la pared medianera para reconocer/satisfacer las pretensiones del vecino compareciente, el Sr. Espada, y salvaguardar la conformidad a derecho de la pretendida actuación tanto en su vertiente pública / administrativo-urbanística como en la privada/civil, tal y como consta convenientemente reflejado en el DOCUMENTO REFUNDIDO elaborado por el arquitecto de los promotores en fecha 07/08/2018, objeto de sendos informes técnicos favorables del arquitecto municipal de fechas 07/21/2017 y 03/12/2020, todo sin perjuicio de los derechos que asistan al Sr. Espada con respecto al documento objeto de aprobación definitiva, y en su caso, la licencia municipal de obra, respecto a la cual corresponde significar, sin embargo, que de acuerdo con el art. 181 de la Ley municipal autonómica 20/2006 y concordante art. 369.1.f del Reglamento insular de la LOUS, otorga "salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Segundo. Aprobar definitivamente el estudio de detalle confeccionado por el técnico arquitecto competente, Sr. A. Cànaves Llobeta, en julio de 2013, aprobado inicialmente en sesión de JGL de fecha 05/06/2014, con las modificaciones no sustanciales reflejadas en el DOCUMENTO de estudio de detalle REFUNDIDO elaborado por el mismo técnico en fecha 07/08/2018, objeto de sendos informes técnicos favorables de la arquitecta municipal de fechas 07/21/2017 y 03/12/2020, presentado por las personas promotoras de la solicitud de licencia municipal de obra tramitada en el seno del exp. núm. 388/2013, Sr. Eric Nicolás Gaultier (y otra), a efectos de definir las alineaciones y el volumen resultante de la ampliación proyectada a la vivienda unifamiliar de su propiedad y situada en el solar carretera de Formentor, 69, del Port de Pollença, todo ello de conformidad con las determinaciones previstas en el PGOU respecto a las actuaciones permitidas en edificios disconformes.

Tercero. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOIB y en la sede electrónica de este Ayuntamiento y notificarlo a los interesados, en la forma reglamentariamente establecida.

Cuarto. Dar traslado del acuerdo de aprobación definitiva, junto con una copia del expediente tramitado y del documento del estudio de detalle propiamente dicho, al Archivo de Urbanismo y a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca.”

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Palma, en el plazo de dos meses a contar desde el día hábil siguiente al de su publicación, conforme establecen la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa-administrativa.



Pollença, 25 de marzo de 2021

El alcalde
Bartomeu Cifre Ochogavía

ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL EDIFICIO UNIFAMILIAR EN LA C/ DE FORMENTOR, NÚM. 69 DEL PORT DE POLLENÇA

Promotores: **ERIC NICOLAS GAULTIER**

CHANTAL GAULTIER

Arquitecto: **ANTONI CÀNAVES LLOBETA**

OBSERVACIONES

1. ANTECEDENTES

01 MEMORIA

1. ANTECEDENTES

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO

3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

3.2 USOS PERMITIDOS

4. JUSTIFICACIÓN DE NO OCASIONAR PERJUICIOS A LOS VECINOS

02. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO E: 1/1000 i E: 1/200

02. ESTADO ACTUAL: plantas, alzados y perspectivas isométricas. E: 1/100

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/42/1084002>



03. PROPUESTA: plantas y perspectivas isométricas. E: 1/100

04. PROPUESTA: alzado y detalle. E: 1/50

OBSERVACIONES

A- Antecedentes del expediente de reforma 388/13 y del de presentación de estudio de detalle 425/13:

- Proyecto de reforma y ampliación de vivienda existente
- Estudio de detalle
- Alegaciones vecino Sr. Espasa
- Entrevistas y propuesta corregida
- Envío a copropietarios y tiempo de espera

B- Referente al expediente 425/13:

Se presenta la alegación formulada por uno de los vecinos, el Sr. Bartolomé Espasa, manifestando su desconformidad con la propuesta presentada referente al incumplimiento del artículo 65.5 del reglamento de planeamiento RD. 2159/78 del 23 de junio de 1978, donde se manifiesta como perjudicado por las vistas sobre su casa.

Una vez notificada la alegación y tras reunión con los técnicos municipales, se prepara la modificación del proyecto de estudio de detalle consensuada con el vecino afectado.

Se le envía primero a la dirección indicada en la alegación, y, posteriormente, al bufete de abogados de la copropietaria a instancias del primero (Sr. Espasa), el 17 de junio de 2015 y el 20 de enero de 2016; sin obtener respuesta alguna, a pesar del entendimiento desde el primer momento.

Después del tiempo transcurrido, los promotores, Sr. y Sra. Gaultier, presentan la modificación del tratamiento de medianeras donde se definen las características y alturas de las medianeras.

En dicha modificación, se recogen por completo las observaciones de dichos vecinos, cumpliendo con el artículo. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017).

1. MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El solar está situado en el casco urbano del Port de Pollença, concretamente en la carretera Formentor, n. 69. Tiene una forma rectangular con una superficie de 245m2 según datos obtenidos por la Dirección General del Catastro.

En este solar hay una vivienda construida el año 1960 aproximadamente. No ha sufrido reformas importantes y conserva la tipología inicial de planta baja y primera, con un pórtico con arcos similares a los del Hotel Sis Pins, que le precediesen en su construcción. Es un edificio aislado por tres de las fachadas y una que hace de medianera con la parcela vecina. La cubierta es a dos aguas con una parte



central plana.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El arquitecto que suscribe, Antoni Cànaves Llobeta, con número de colegiado del COAIB 251811, con domicilio profesional en la C/ Sant Domingo, núm. 3 de Pollença, por encargo de Eric Nicolás Gaultier y Chantal Gaultier, con núm. de pasaporte 08AD32893 i 09AF20040, respectivamente, con domicilio en la calle Formentor, núm. 69 del Port de Pollença y con el fin de poder ampliar en una segunda planta sobre el edificio existente en la calle Formentor, núm. 69 del Port de Pollença, han redactado el siguiente estudio de detalle.

El solar está situado en el casco urbano del Port de Pollença, concretamente en la C / Formentor, n.69. Tiene una calificación urbanística de suelo urbano INTENSIVA 9 con la particularidad de que se permite una gran ocupación de la parcela (60%) y no se necesita ninguna separación a límites por el hecho de ser una manzana de pequeñas dimensiones. La característica de las edificaciones existentes en más de la mitad de los solares de la manzana es muy similar a la de la vivienda del presente estudio.

Los propietarios pretenden añadir una segunda planta que coincida con la planta primera aunque con menor superficie. Se pretende mantener la tipología actual, con un porche en la primera planta que se convierte en terraza en la segunda.

El edificio resultante se mantendrá separado de la línea de fachada igual que las dos parcelas vecinas. Tendrá una ocupación muy inferior a la permitida según la normativa, y lo mismo pasa con la edificabilidad, una vez terminada la ampliación que ahora se pide.

El estudio de detalle aplica sobre el terreno las alineaciones y volúmenes que el PGOU y la adaptación de éste al POOT de Pollença indican para esta manzana. A fin de mantener la misma tipología de gran cantidad de edificaciones en el casco urbano del Port de Pollença y que dan un carácter especial a sus calles, se ha mantenido la separación existente.

Este estudio de detalle se redacta para justificar la necesidad y, al mismo tiempo, la ilusión de construir la ampliación separada de la fachada ya que se pretende conservar la edificación existente, tanto desde el punto de vista económico como para mantener los aspectos positivos como son una mejor ventilación, visuales y ajardinamiento, un mejor acondicionamiento acústico, etc.

El estudio se redacta por similitud con lo establecido en la Norma 16 del Plan General de Ordenación Municipal de Pollença, para explicar la escasa afectación a las vistas y al asoleamiento del sitio, que no afectará a los vecinos en tanto que no disminuye ni interfiere en ningún aspecto que les pueda perjudicar. En este caso no hay ninguna invasión de la edificación de ningún espacio donde no estaba previsto por la normativa ya que según el PGOU en esta parcela no es necesaria la separación a linderos. Aun así, y tras haber escuchado las peticiones del vecino, se propone la supresión de posibles puntos de vista perjudiciales sobre la propiedad ajena, incrementando la altura del muro medianero tanto en la parte delantera como en la parte trasera. El único punto que puede verse afectado es el de la vía pública y de manera no invasiva ya que se pide la no alineación a fachada y por tanto seguir liberando de la vista del peatón una edificación de tres plantas en los balcones permitidos, tal como sucede en más de la mitad de las parcelas de la manzana y lo mismo que sucede en la siguiente manzana en sentido Formentor, con una calificación turística (AT-13-10) y edificaciones con retroceso.

A su vez, es de interés aclarar que de acuerdo con la Norma 16 del Plan General de Pollença, en los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación (en este caso, situación 2), de los que la superficie edificada y altura no exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones, se permitirán las obras de reforma, conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración; así como las obras de ampliación que no superen el 80% de la superficie edificable permitida.

La norma también recoge que en núcleos tradicionales y zonas de vivienda unifamiliar, si la ampliación a realizar se sitúa sobre los cuerpos de edificación cerrados existentes, ésta se podrá hacer conservando las condiciones de separación a linderos del cuerpo de edificación sobre el que se sitúa. La norma también recoge que en núcleos tradicionales y zonas de vivienda unifamiliar, si la ampliación a realizar se sitúa sobre los cuerpos de edificación cerrados existentes, ésta se podrá hacer conservando las condiciones de separación a lindes del cuerpo de edificación sobre el que se sitúa.



3. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO

3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Este edificio no modifica los parámetros de ordenación que afectan a la propuesta del PGOU ni a la adaptación al POOT.

El edificio se sitúa en un solar con la calificación urbanística E9 (intensiva 9).

La edificabilidad permitida en esta zona es de 1,66 m² / m², es decir, 406,70m². En cuanto a la ocupación, se permite un 60% de ocupación del solar (147m²) y la altura reguladora es de 9.50m. Todos estos parámetros urbanísticos quedan completamente cumplidos en la ampliación proyectada.

Por otra parte, las ordenanzas municipales no establecen ninguna separación de linderos, aunque el carácter de la zona es de retranquear respecto al vial de fachada. Para mantener esta tipología especial se ha mantenido la separación existente.

La lámina de agua del jacuzzi proyectado en la cubierta plana se mantiene por debajo de la altura reguladora (9,5m), altura aplicada a las franjas según plano del Plan General de Ordenación Urbanística, por lo tanto se respetan según se puede verse en la sección de la documentación gráfica adjunta.

3.2 USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos serán los mismos que define el PGOU para las zonas Intensiva 9.

4. JUSTIFICACIÓN DE NO OCASIONAR PERJUICIOS A LOS VECINOS

El desarrollo de la nueva alineación (ampliación en altura) conforme al que se proyecta en el presente estudio de detalle no ocasionará perjuicios a las edificaciones vecinas ya construidas ni a su buen uso.

La intención de la propuesta es evitar alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. Para ello, se propone la supresión de posibles puntos de vista perjudiciales sobre la propiedad ajena, incrementando la altura del muro medianero en cuestión tanto en la parte delantera como en la parte trasera, a modo de preservar la intimidad del vecino, y a su vez, mantener la estética visual del proyecto.

De esta manera, sin importar en qué planta de la vivienda o en qué fachada se encuentre uno, siempre habrá un muro de dos metros de altura, o en su defecto, un cerramiento ciego, que impida perjuicios de vista sobre la propiedad colindante.

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A continuación, se indican los planos que se adjuntan a la presente memoria y se explica el contenido de los mismos.

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Se presenta un plano de situación a escala 1/1000, un plano de situación sobre el planeamiento vigente y un plano de emplazamiento, con el solar acotado.



02. ESTADO ACTUAL. PLANTAS, ALZADOS Y PERSPECTIVAS ISOMÉTRICAS

En este plano se presenta la planta baja, planta primera y planta cubierta, así como la fachada lateral izquierda y la fachada principal.

Se presentan dos perspectivas isométricas del estado actual en relación con los edificios colindantes.

03/04. PROPUESTA. PLANTAS, ALZADOS Y PERSPECTIVAS ISOMÈTRICAS

En estos planos se presenta la propuesta de ampliación, planta baja, planta primera y planta segunda así como las fachadas lateral izquierda y derecha, y la fachada principal.

Se presentan dos perspectivas isométricas de la propuesta de ampliación en relación con los edificios colindantes y un detalle de la altura del cerramiento medianero.

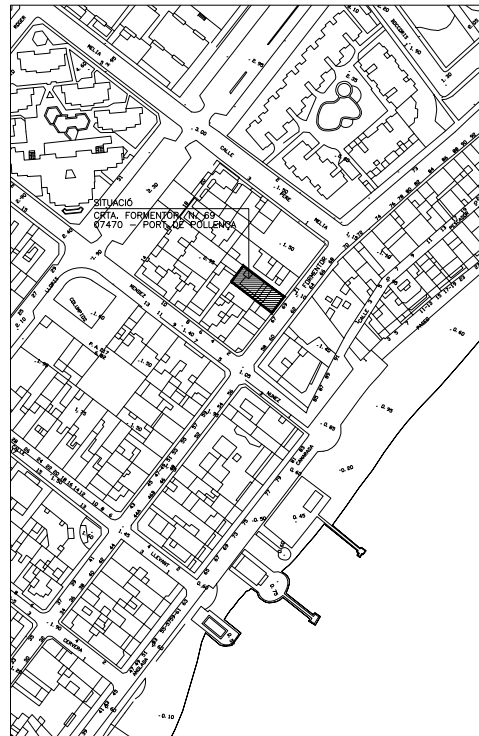




https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/42/1084002



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

Cami de Formentor, 49

07410 - PORT D'POLLENÇA

07410 - PORT D'POLLENÇA

DAA3, Arquitectura i Disseny
SITUACIÓ I EMLAÇAMENT
Normativa Aplicable

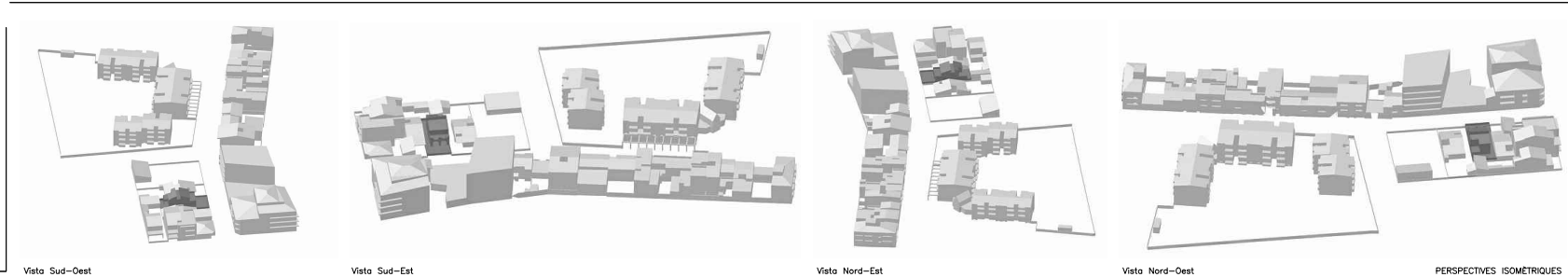
GÀULTIER, Eric
GÀULTIER, Chantal

01

ESCALA /-77



https://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2021/42/1084002



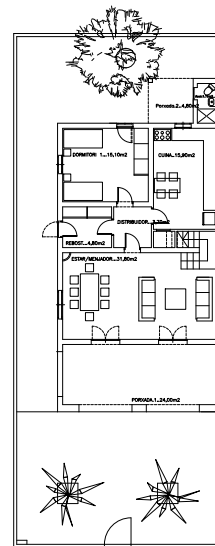
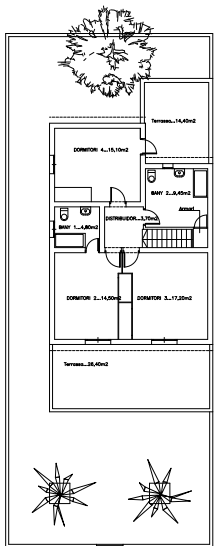
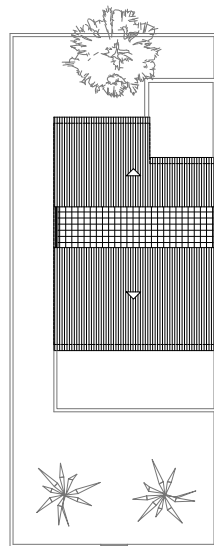
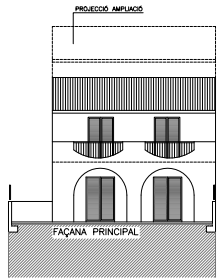
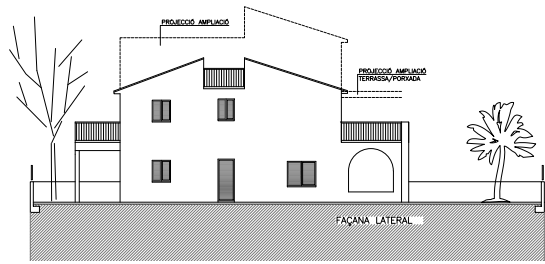
Vista Sud-Oest

Vista Sud-Est

Vista Nord-Est

Vista Nord-Oest

PERSPECTIVES ISOMÈTRIQUES



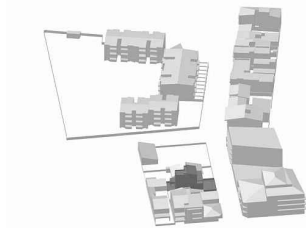
ESTUDI DE DETALL D'AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR

CÀNAVES LLOBETA, Antoni
 Camil de Fomenent, 49
 07410 - PORT D'POLLENÇA

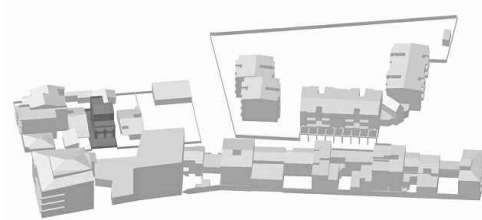
DAA3, Arquitectura i Disseny
 GALIÈR, Eric
 GALIÈR, Chantzi

02
 ESCALA 1/100

https://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2021/42/1084002



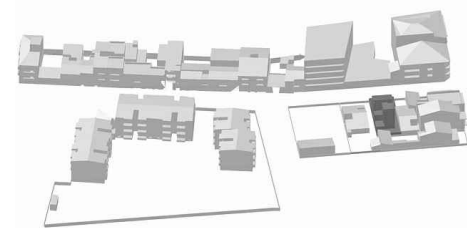
Vista Sud-Oest



Vista Sud-Est

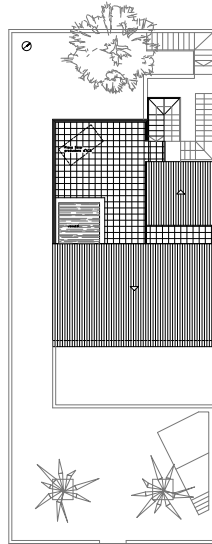


Vista Nord-Est

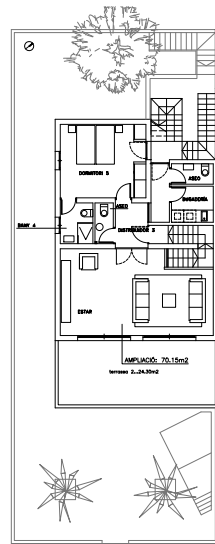


Vista Nord-Oest

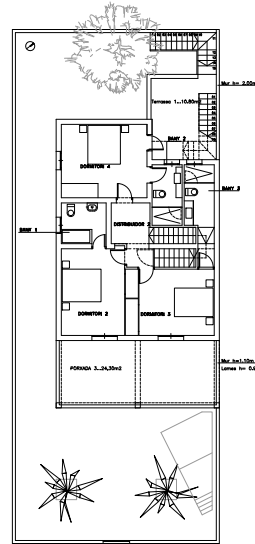
PERSPECTIVES ISOMETRIQUES



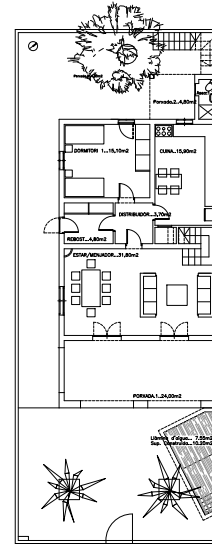
PLANTA COBERTA



PLANTA SEGONA
Ampliació



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA

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

CÀNAVES LLOBETA, Antoni

Camil de Fomenent, Jofre

07410 - PORT D'POLLENÇA

DAA3, Arquitectura i Disseny

GAULTIER, Eric
GAULTIER, Chantzi

PROPOSTA. Plantes
Perspectives Isomètriques

03

ESCALA 1/100



https://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2021/42/1084002



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

DAA3, Arquitectura i Disseny PROPOSTA Alçats i Detall	CÀNAVES LLOBETA, Antoni Camil de Formentor, 49 07410 - PORT D'ROSELLA	04 ESCALA 1/50
---	---	-------------------