



ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES DE VIALES EN SES PAÏSSES

EMPLAZAMIENTO:	CARRER CLAVELL Nº7 Y Nº10, CARRER ESTEPA Nº7 Y CARRER DALIES Nº14, SES PAÏSSES, C.P.07820, T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS
PROMOTOR:	PROYECTO SUR INVERSIONES Y DESARROLLOS, S.L.
PROPIETARIOS:	ANTONIO RIERA BONED, FRANCISCA RIERA PRATS, ANTONIO RIERA PRATS
ARQUITECTO:	JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ
FECHA:	JUNIO 2020
REFERENCIA:	120/22

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE: DE ALINEACIONES DE VIALES EN SES PAISSES.

PROMOTOR: PROYECTO SUR INVERSIONES Y DESARROLLOS, S.L., con C.I.F: B-87.013.884, con domicilio fiscal en Passeig de la Pau, núm. 4, Local 3, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears, representada por CRISTINA DOLORES CANO ROIG, con N.I.F.: 41.451.521-R, y dirección para notificaciones en Passeig de la Pau, núm. 4, Local 3, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

PROPIETARIOS: ANTONIO RIERA BONED con D.N.I: 41.418.336-M, FRANCISCA RIERA PRATS con D.N.I: 41.459.870-R y ANTONIO RIERA PRATS con D.N.I: 46.955.310-M y dirección para notificaciones en Passeig de la Pau, núm. 4, Local 3, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

EMPLAZAMIENTO: CARRER CLAVELL Nº7 Y Nº10, CARRER ESTEPA Nº7 Y CARRER DALIES Nº14, SES PAISSES, C.P.07820, T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS.
REFERENCIAS CATASTRALES: 4854039CD5145S0001JO, 4854040CD5145S0001XO, 4854041CD5145S0001IO, 4854042CD5145S0001JO.

ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número 23.253.425-B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº 9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

ÍNDICE

1. MEMORIA

- 1.1. Agentes
- 1.2. Información previa
- 1.3. Normativa aplicable
- 1.4. Parámetros de aplicación según PGOU
- 1.5. Objeto del Estudio de Detalle
- 1.5. Superficies y volúmenes afectados
- 1.6. Justificación del cumplimiento del artículo 46 de la LUIB
- 1.7. Solución adoptada, propuesta nuevas alineaciones

2. PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. PARCELA INICIAL, AMBITO DE PROPUESTA.
2. ALINEACIONES NUEVOS TRAMOS DE VIAL SEGÚN PGOU.
3. ALINEACIONES NUEVOS TRAMOS DE VIAL SEGÚN PROPUESTA.
 - 3.1. ALINEACIONES SEGÚN PROPUESTA.
 - 3.2. DETALLE VIALES CON DIMENSIONES DE ACERAS.
4. COMPARATIVA PGOU Y PROPUESTA, COMPARATIVA SUPERFICIES LUCRATIVA Y VIARIO.

1. MEMORIA

1.1. AGENTES

PROMOTOR: PROYECTO SUR INVERSIONES Y DESARROLLOS, S.L., con C.I.F: B-87.013.884, con domicilio fiscal en Passeig de la Pau, núm. 4, Local 3, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears, representada por CRISTINA DOLORES CANO ROIG, con N.I.F.: 41.451.521-R, y dirección para notificaciones en Passeig de la Pau, núm. 4, Local 3, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

PROPIETARIOS: ANTONIO RIERA BONED, con D.N.I: 41.418.336-M, FRANCISCA RIERA PRATS, con D.N.I: 41.459.870-R y ANTONIO RIERA PRATS, con D.N.I: 46.955.310-M.

ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número 23.253.425-B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº 9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

ANTECEDENTES QUE MOTIVAN EL ESTUDIO DE DETALLE Y CONDICIONES DE PARTIDA:

En febrero de 2020 se presenta en el ayuntamiento un Proyecto de Parcelación en Ses Païsses con el objeto de dividir una finca en parcelas que se adapten a alineaciones propuestas por el planeamiento y para delimitar el ámbito de los nuevos tramos de viario proyectados por el PGOU del T.M. de Sant Antoni de Portmany.

En dicho proyecto se propone una modificación las alineaciones proyectadas en el PGOU, en base a criterios consensuados con los técnicos municipales en varias reuniones.

Estas modificaciones en las alineaciones propuestas son debidas a que las alineaciones marcadas en el PGOU no se corresponden con la realidad construida en el entorno y además porque están obsoletas las dimensiones de secciones de viales en cuanto a cumplimiento de normativa de accesibilidad sobre todo (dimensiones de aceras muy reducidos).

Esta propuesta de nuevas alineaciones supone una mejora de anchos de sección de vial, que es técnicamente positiva de cara a la imagen urbana y a la mejora de la accesibilidad de las parcelas resultantes.

En contestación a la solicitud de parcelación presentada, mediante notificación recibida el 10/06/2022, del expediente 979/2020, se insta a que se tramite un ESTUDIO DE DETALLE, ya que es el instrumento urbanístico adecuado para desarrollar la propuesta de modificación de alineaciones que recoge el proyecto de parcelación inicial, tal y como recoge la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), en su artículo 34.

EMPLAZAMIENTO:

CARRER CLAVELL Nº7 Y Nº10, CARRER ESTEPA Nº7 Y CARRER DALIES Nº14, SES PAÏSSES, C.P.07820, T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS.

REFERENCIAS CATASTRALES: 4854039CD5145S0001JO, 4854040CD5145S0001XO, 4854041CD5145S0001IO, 4854042CD5145S0001JO.

ENTORNO FÍSICO:

El ámbito de este Estudio de Detalle, lo forma una finca que tiene forma poligonal irregular, aunque sensiblemente rectangular, está compuesta por 4 parcelas catastrales, una de ellas separada de las demás por un vial.

Las parcelas lindan con el viario existente y con otras parcelas colindantes, según se indica en el correspondiente plano de situación. Las calles con las que lindan las parcelas son Carrer de Clavell a norte, Carrer de les Dàlies a este, Carrer de l'Estepa a oeste. Carrer de les Camélies es interceptada por norte y sur de la parcela.

Las parcelas disponen de todos los servicios (electricidad, telefonía, red de agua, redes de saneamiento, alumbrado público, viales pavimentados, ...), y queda pendiente de urbanizar los tramos de parcela que se cedan a vial público para ejecución de los nuevos tramos de según planeamiento, y las alineaciones de estos nuevos tramos son los que se pretenden modificar con este Estudio de Detalle.

Las dimensiones del perímetro de las parcelas son:

PARCELA A: 6.935 m²

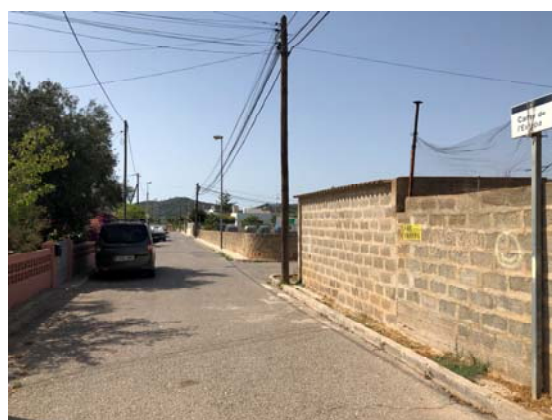
- A Norte: 77,38 ml.
- A Este: 101,69 ml.
- A Sur: 64,42 ml.
- A Oeste: 88,24 ml.

PARCELA B: 100 m²

- A Norte: 20,37 ml.
- A Sur: 20,86 ml.
- A Oeste: 7,26 ml.



Vista aérea de la parcela



Vista calles perimetrales



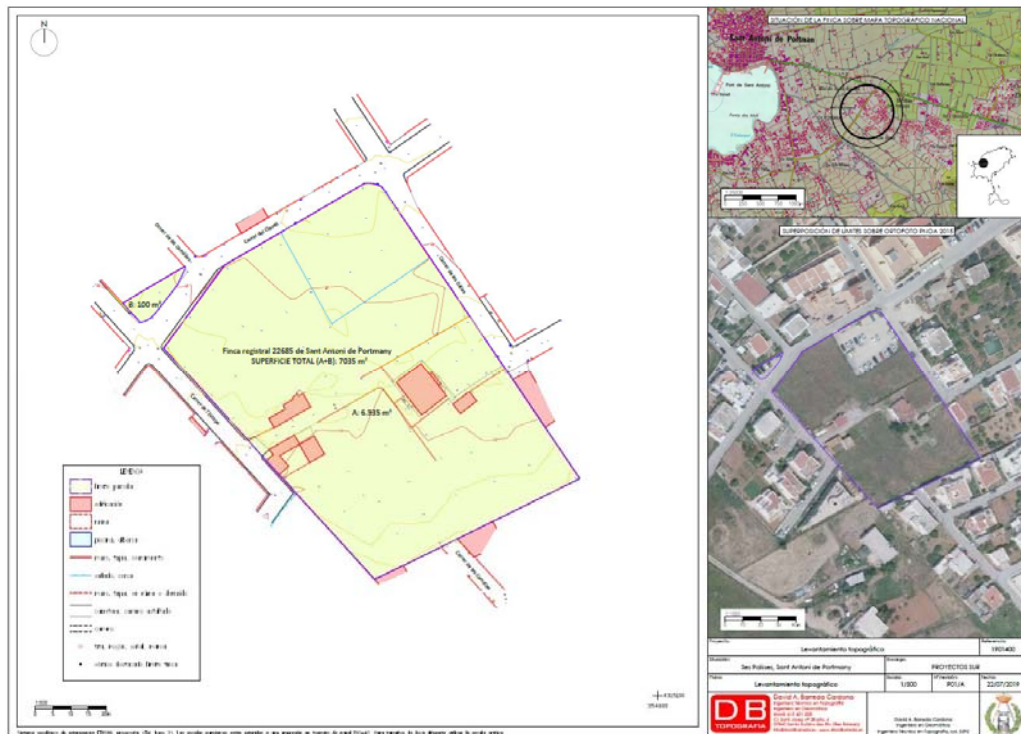
Vista pájaro de la zona

Según **DOCUMENTACIÓN REGISTRAL**, el terreno que nos ocupa lo compone una única entidad, físicamente se aproxima con la documentación catastral a efectos de identificación (ya que la parcela inicial denominada como A fue agrupada registralmente pero no se ha actualizado en catastro), pero varían ligeramente las superficies inscritas. La finca parcela inicial tiene una superficie según documentación registral inscrita de:

- FINCA REGISTRAL DE SAN ANTONIO ABAD 22685, tomo 2066, libro 395, folio 58, Inscripción 1º, PARCELA INICIAL: 6971 m².

Según **LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**, la parcela inicial tiene una superficie de:

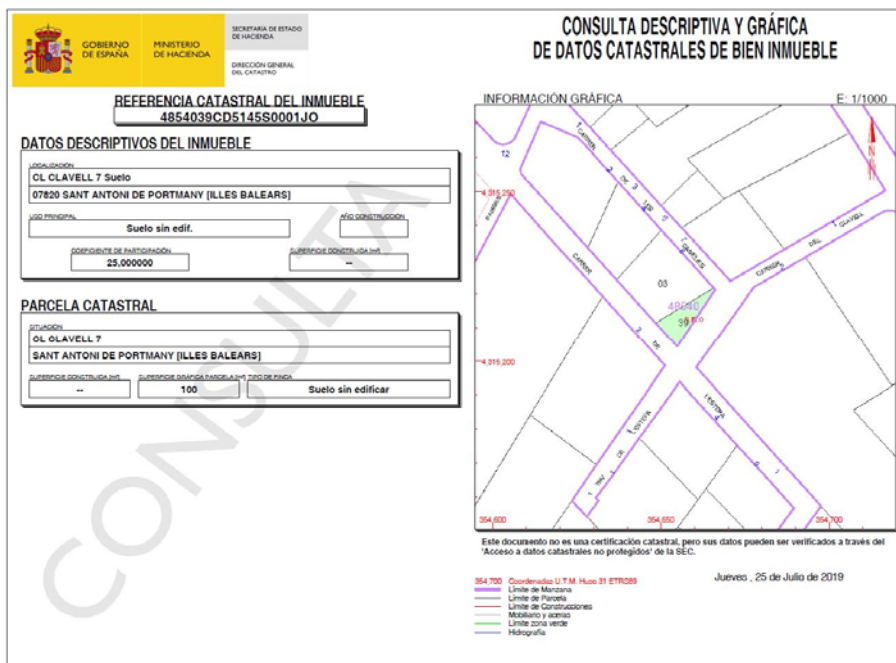
- PARCELA INICIAL (A y B): 7035 m².



Plano parcela inicial según levantamiento topográfico

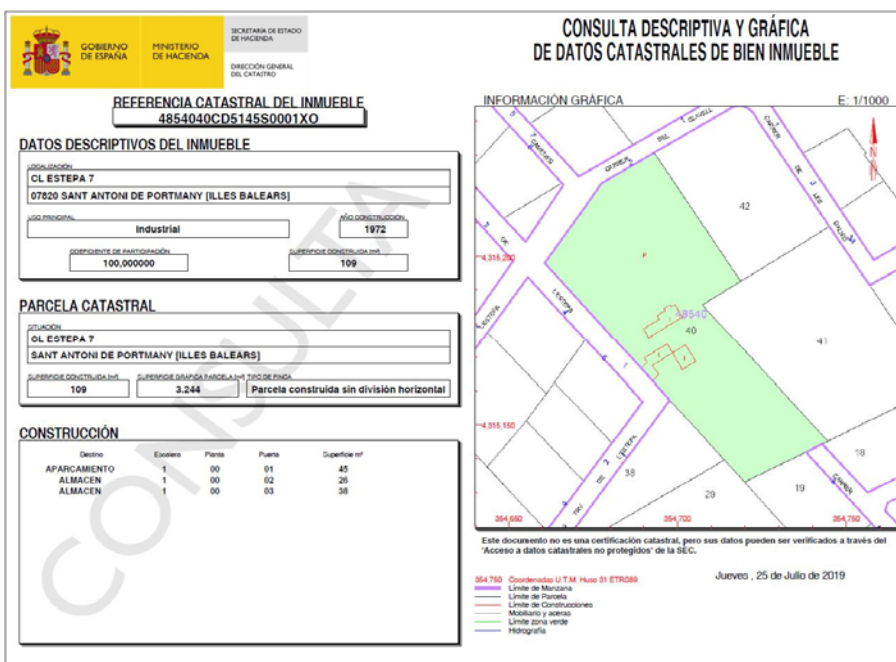
Según **DATOS CATASTRALES**, el terreno que nos ocupa lo componen cuatro parcelas catastrales:

1. Referencia catastral 4854039CD5145S0001JO:
Superficie suelo: 100 m²
Superficie construida: no edificada



Parcela según catastro

2. Referencia catastral 4854040CD5145S0001XO:
Superficie suelo: 3244 m²
Superficie construida: 109

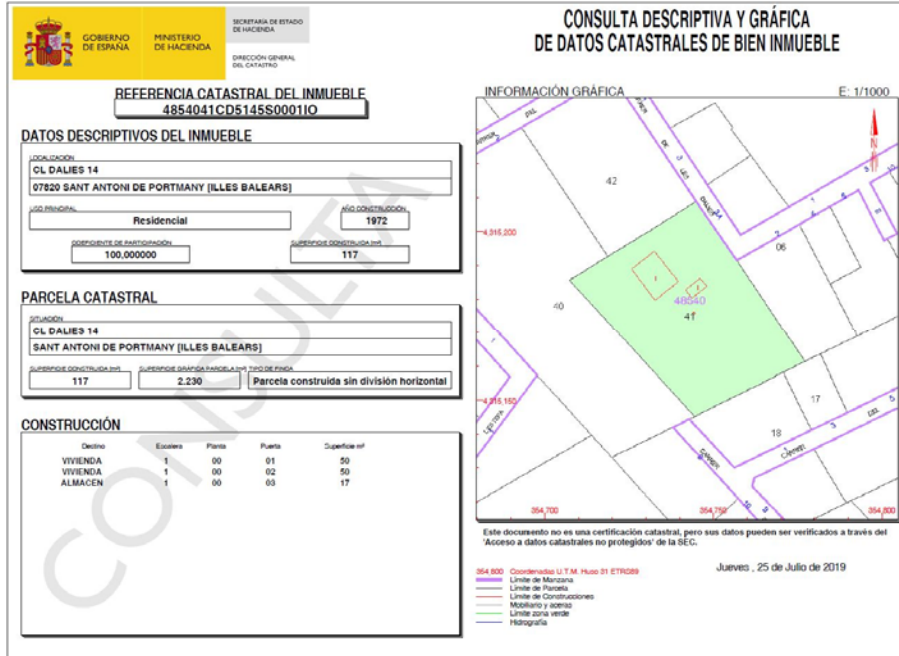


Parcela según catastro

3. Referencia catastral 4854041CD5145S0001IO:

Superficie suelo: 2230 m²

Superficie construida: 117 m²

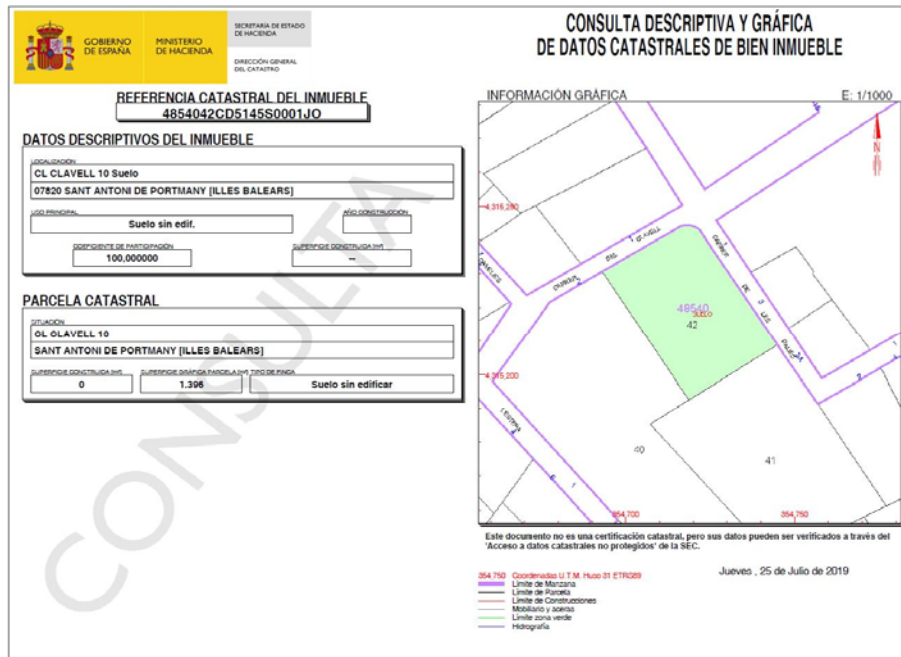


Parcela según catastro

4. Referencia catastral 4854042CD5145S0001JO:

Superficie suelo: 1396 m²

Superficie construida: 0 m²



Parcela según catastro

1.3. NORMATIVA APLICABLE

Normativa aplicable:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
- PGOU del T.M. de Sant Antoni de Portmany (junio 1.987).

Además, de la normativa mencionada, sería importante mencionar:

- Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, y DB-SUA

LEY DE URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES, LUIB:

“Artº 34. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

- 1. La ordenación urbanística de los municipios se fijará mediante dos tipos de planes jerarquizados: el plan general y los planes de ordenación detallada.*
- 2. El plan general establecerá las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 37 de la presente ley. La aprobación del plan general será previa y necesaria para la aprobación de los planes de ordenación detallada.*
- 3. Los planes de ordenación detallada establecerán las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley, con estricto respeto a las determinaciones establecidas en el plan general al que se encuentran vinculados, y se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo siguientes: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, así como mediante los instrumentos de ordenación conformados por las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.”*

“Artº 46. ESTUDIOS DE DETALLE.

- 1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:*
 - a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.*
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*
- 2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.”*

PGOU DEL T.M. DE SANT ANTONI DE PORTMANY:

“Artº 14.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Para el desarrollo del Plan General Municipal, y de acuerdo con cada clase de suelo y objetivo, con arreglo a lo previsto en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en las presentes Normas Urbanísticas, se formarán Planes Especiales, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística.”

“Artº 16.- ESTUDIO DE DETALLE

- 1. El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar, adaptar puntualmente las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes, etc.*

2. El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan.

3. Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la Ley del Suelo en su artículo 14, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga el Plan General Municipal o Plan Parcial, que, en su caso, complete o adapte. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresan los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan; en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle; y

b) Planos que, a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición de su forma volumétrica cuando proceda, y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle con las de la ordenación precedente."

1.4. PARÁMETROS DE APLICACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO, PGOU

El Planeamiento vigente en el municipio de Sant Antoni es el PGOU del TM de Sant Antoni de Portmany (Junio 1.987).



Calificación zona según normas vigentes

La zona está ubicada en suelo urbano, calificada como EXTENSIVA D (Tipología residencial plurifamiliar) parcialmente afectada por viales. Los parámetros urbanísticos aplicables a la calificación EXTENSIVA D son los siguientes:

- Parcela mínima: 400 m²
- Fachada mínima parcela: 15 ml
- Ocupación máxima: 50 %
- Edificabilidad neta: 2,5 m³/m² – 0,85 m²/m²
- Volumen máximo por edificio: 2000 m³
- Altura máxima: 6,5 m
- Altura total: 8 m
- Número máximo de plantas: 2 plantas (PB+1)
- Separación mín. a viales o linderos: 3 m
- Separación mín. entre edificio: 6 m
- Uso: Residencial plurifamiliar

1.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene como finalidad la justificación de la propuesta de modificación de las alineaciones de viales que establece el PGOU del T.M. de Sant Antoni de Portmany en el ámbito de una finca sita en Ses Païsses que se pretende parcelar.

Esta propuesta de cambio en las alineaciones que establece el PGOU, es debida a que éstas no se corresponden con la realidad construida en el entorno y además porque están obsoletas las dimensiones de secciones de viales en cuanto a cumplimiento de normativa de accesibilidad sobre todo (dimensiones de aceras muy reducidos). La propuesta que se aporta, fue consensuada con los técnicos municipales en varias reuniones, que nos marcaron dos criterios a seguir:

CONTINUIDAD DE LAS ALINEACIONES EXISTENTES RECIENTEMENTE AUTORIZADAS:

Las alineaciones que marca el planeamiento no se corresponden con la realidad ya construida, y por lo tanto lo primero era dar continuidad a alineaciones ya existentes en tramos ejecutados de los viales que tienen continuidad con los que se han de ejecutar dentro del ámbito propuesto. Técnicos municipales nos aportaron indicaciones de proyectos recientemente aprobados en el entorno y a los que se les había marcado la alineación de debían respetar, y en base a ello se propusieron tramos de referencia que fueron tomados por topógrafo.

ACCESIBILIDAD:

En estas reuniones también se nos propuso que ampliásemos las secciones previstas para los viales según el PGOU, para conseguir que el ancho mínimo de cualquier tramo de aceras fuese de 1,8m para cumplir con normativa vigente de accesibilidad.

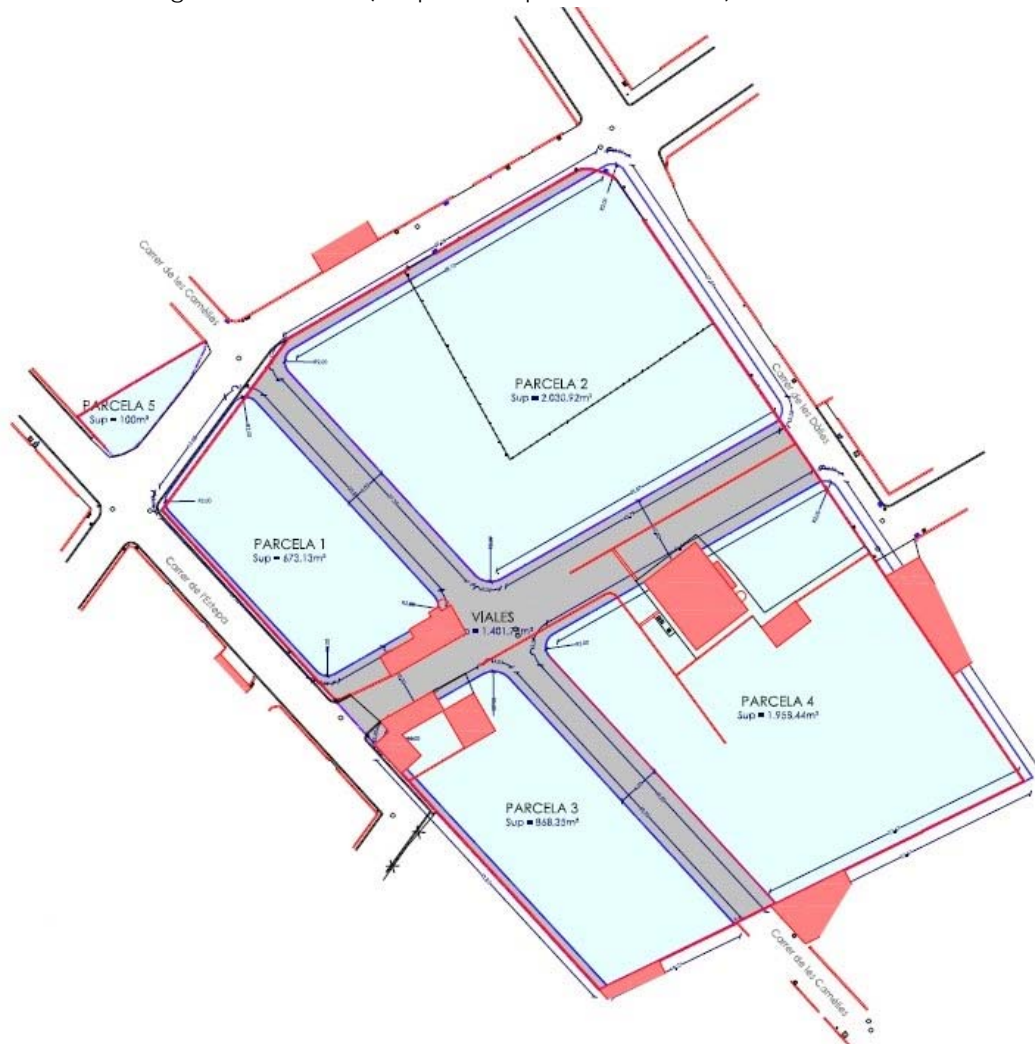
Esta propuesta de nuevas alineaciones supone una mejora de anchos de sección de vial, que es técnicamente positiva de cara a la imagen urbana y a la mejora de la accesibilidad de las parcelas resultantes.

contrario, la propuesta supone un incremento en la superficie de viales en la zona ya se incremente el ancho de todos ellos.

No se alteran los parámetros urbanísticos que establece la calificación EXTENSIVA D para la zona. A las parcelas resultantes netas le serán de aplicación estos parámetros que recoge el PGOU vigente.

PARCELAS RESULTANTES Y VIARIO SEGÚN ALINEACIONES DEL PGOU VIGENTE

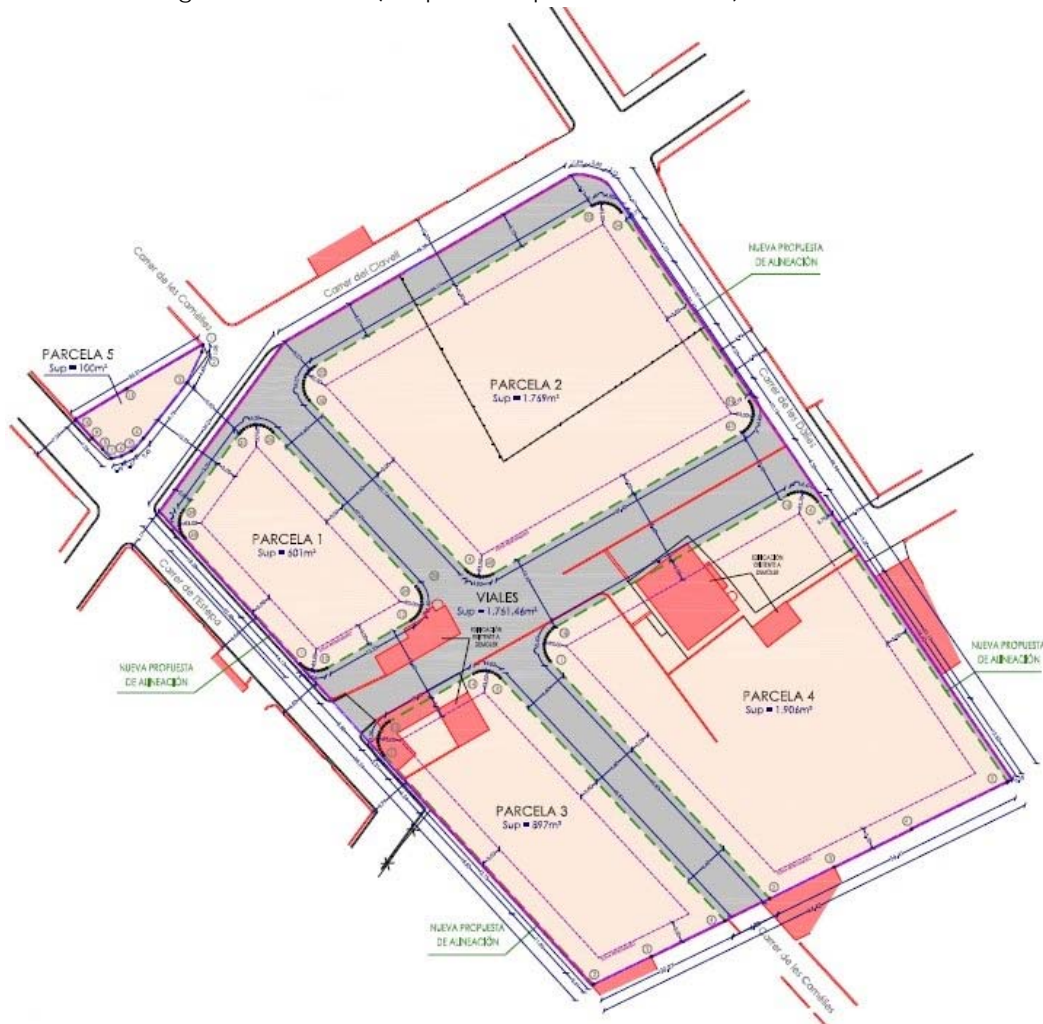
Según las alineaciones del viario propuesto en el PGOU, las parcelas y viales resultantes quedarían de la siguiente manera (ver plano 2., para más detalle):



CUADRO SUPERFICIES - PARCELAS	
INICIAL	SUPERFICIE
PARCELA INICIAL SEGÚN TOPOGRÁFICO	7.035,00 m ²
SEGUN ALINEACIONES PGOU	SUPERFICIE
PARCELA 1	673,13 m ²
PARCELA 2	2.030,92 m ²
PARCELA 3	868,35 m ²
PARCELA 4	1.958,44 m ²
PARCELA 5	100,00 m ²
VIALES	1.401,73 m ²

PARCELAS RESULTANTES Y VIARIO SEGÚN PROPUESTA DE NUEVAS ALINEACIONES

Según las alineaciones del nuevo viario que proponemos, las parcelas y viales resultantes quedarían de la siguiente manera (ver plano 3., para más detalle):



CUADRO SUPERFICIES - PARCELAS	
INICIAL	SUPERFICIE
PARCELA INICIAL SEGÚN TOPOGRÁFICO	7.035 m ²
PROPUESTA	SUPERFICIE
PARCELA 1	601 m ²
PARCELA 2	1.769 m ²
PARCELA 3	897 m ²
PARCELA 4	1.906 m ²
PARCELA 5	100 m ²
VIALES	1.761,46 m ²

PARCELAS RESULTANTES FINALES SEGÚN NUEVA PROPUESTA DE ALINEACIONES:

De la cesión de viales se forman 5 parcelas independientes de forma sensiblemente rectangular, con una extensión superficial de (ver coordenadas georreferenciadas en plano 3.1.):

- PARCELA 1: 601 m².
- PARCELA 2: 1.769 m².
- PARCELA 3: 897 m².
- PARCELA 4: 1.906 m².
- PARCELA 5: 100 m².

Las dimensiones de la PARCELA 1 son:

- A Norte:17,71 ml.
- A Este:34,35 ml.
- A Sur:17,95 ml.
- A Oeste:27,56 ml.

Las dimensiones de la PARCELA 2 son:

- A Norte:49,10 ml.
- A Este:36,13 ml.
- A Sur:43,93 ml.
- A Oeste:36,44 ml.

Las dimensiones de la PARCELA 3 son:

- A Norte:18,03 ml.
- A Este:47,53 ml.
- A Sur:20,07 ml.
- A Oeste:45,48 ml.

Las dimensiones de la PARCELA 4 son:

- A Norte:41,80 ml.
- A Este:48,86 ml.
- A Sur:36,41 ml.
- A Oeste:47,23 ml.

Las dimensiones de la PARCELA 5 son:

- A Norte:20,37 ml.
- A Sur:20,86 ml.
- A Oeste:7,26 ml.

VIALES SEGÚN NUEVA PROPUESTA DE ALINEACIONES:

Extensión superficial de 1.762m², incluida en el sistema viario del sector, y que discurre como continuación de Carrer de les Camèlies de Norte a Sur y ampliación en su ancho de Carrer del Clavell, Carrer de l'Estepa y Carrer de les Dàlies.

**SUPERPOSICIÓN Y COMPARATIVA DE ALINEACIONES ENTRE PGOU Y PROPUESTA.
COMPARATIVA DE SUPERFICIES DE PARCELAS LUCRATIVAS Y VIARIO**

Superposición y comparación de parcelas resultantes entre alineaciones de viario según PGOU y nueva propuesta de alineaciones (ver plano 4., para más detalle):



COMPARATIVA DE SUPERFICIES DE PARCELAS LUCRATIVAS Y VIALES, ENTRE ALINEACIONES SEGÚN PGOU Y ALINEACIONES PROPUESTOS		
ALINEACIONES SEGÚN:	ALINEACIONES SEGÚN:	
	PGOU	PROPUESTA
PARCELA 1	673,13 m ²	601,00 m ²
PARCELA 2	2.030,92 m ²	1.769,00 m ²
PARCELA 3	868,35 m ²	897,00 m ²
PARCELA 4	1.958,44 m ²	1.906,00 m ²
PARCELA 5	100,00 m ²	100,00 m ²
TOTAL LUCRATIVO	5.630,84 m²	5.273,00 m²
VIALES	1.401,73 m²	1.761,46 m²

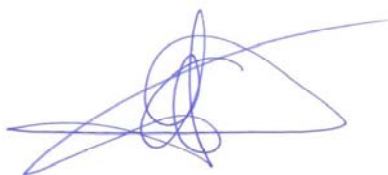
Se puede comprobar que las alineaciones y planos del PGOU no se corresponden con la realidad construida en el entorno. De hecho, las alineaciones que propone el PGOU en el límite noreste y en el límite noroeste, están fuera del ámbito y no permitirían realizar viales de suficiente dimensión, ya que las parcelas ubicadas al otro lado del vial ya están construidas.

Para el cálculo de superficies de parcelas lucrativas (y ratificar que la propuesta es una merma de éstas y una mejora tanto de sus alineaciones como por la superficie del viario propuesto), se ha optado por el lado de la seguridad y sólo se contempla la superficie de las parcelas resultantes incluidas en el ámbito de la parcela inicial.

Las parcelas resultantes serían mayores a lo aquí expresado, pero preferimos hacer la comparativa siempre desde el lado de la seguridad. Incluso con esta casuística, se puede comprobar que la superficie lucrativa de parcelas resultantes se ve mermada con la nueva propuesta de alineaciones.

Concluyendo, es evidente que esta propuesta de nuevas alineaciones supone una mejora de anchos de sección de vial, que es técnicamente positiva de cara a la imagen urbana y a la mejora de la accesibilidad de las parcelas resultantes.

Sant Antoni de Portmany, junio de 2022



JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ
ARQUITECTO