



Departamento de Urbanismo y Actividades

Expediente nº 1468/2023

Trámite: INFORME FAVORABLE ESTUDIO DE DETALLE

Procedimiento: Aprobación de Estudio de Detalle para reajuste de alineaciones y modificación de sección viaria de la calle Cataluña, definidos por el Estudio de Detalle anterior ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany y Convenio de ordenación de volúmenes Acuerdo de la Comisión de Gobierno celebrada en fecha 10/11/2003.

ANTECEDENTES

Expediente relacionado 4941/2022

El referido expediente no se tramita en el presente informe siendo objeto del presente informe la revisión a nivel técnico del Estudio de Detalle.

Registro de entrada 2022-E-RE-6260 de fecha 9 de septiembre de 2022, D. Francisco Javier Raez Silva, con D.N.I. nº 53816675X, en representación de FUTURA MAJADAHONDA, S.L. con domicilio social en calle Jeromín, 26 Leganés (Madrid) CIF nº B87910329. Solicita licencia urbanística;

“PROYECTO BÁSICO PARA EDIFICIO DE 44 VIVIENDAS, GARAJE MANCOMUNADO Y PISCINA DESCUBIERTA”

El referido expediente no se tramita en el presente informe siendo objeto de este informe la revisión a nivel técnico del Estudio de Detalle.

Expediente 1468/2023 Estudio de Detalle Parcela 2 ASU 33/06.

RGS 2023-S-RE-1605 del 08/03/2023: Se remite requerimiento de los SSTT municipales, sobre la necesidad de aportar Estudio de Detalle.

RGE 2023-E-RE-1747 del 08/03/2023: Se aporta Estudio de Detalle de la Parcela 2, ASU 33/06 C/ Johan Sebastian Bach n.º 5 C/ Catalunya de Sant Antoni de Portmany; presentado D. Francisco Javier Raez Silva, con D.N.I. nº 53816675X, en representación de ALJAIR INVERSIONES, S.L. con domicilio social en calle Jeromín, 26 Leganés (Madrid) CIF nº B86418456.





INFORME

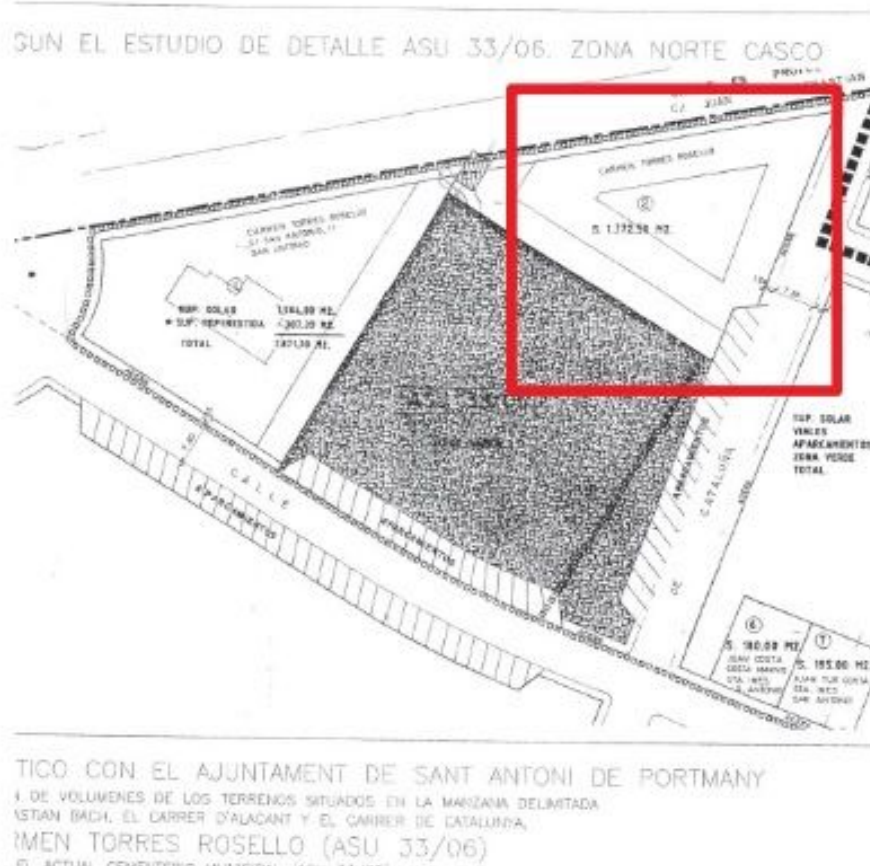
PRIMERO. Determinaciones del Estudio de detalle aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, PGOU 1987) texto refundido publicado en BOIB

núm. 117, de 29 de septiembre de 2001) y sus modificaciones posteriores, con estudio de detalle

aprobado definitivamente en fecha 30/03/1990 y publicado en BOCAIB n.º 48 de fecha 19/04/1990, para la ASU 33/06 actuación en suelo urbano (ASU 33/6). Redactado por el arquitecto José Ignacio Bedía Urbano; y certificado de calificación urbanística de la parcela B emitido por los SSTT municipales con fecha 23 de abril de 2021:

1. Clasificación y calificación

La citada parcela se encuentran situada en terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987, aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, PGOU 1987) texto refundido publicado en BOIB núm. 117, de 29 de septiembre de 2001) y sus modificaciones posteriores, con estudio de detalle aprobado definitivamente en fecha 30/03/1990 y publicado en BOCAIB n.º 48 de fecha 19/04/1990, para la ASU 33/06, clasificado como SUELO URBANO, con la calificación de INTENSIVA A.

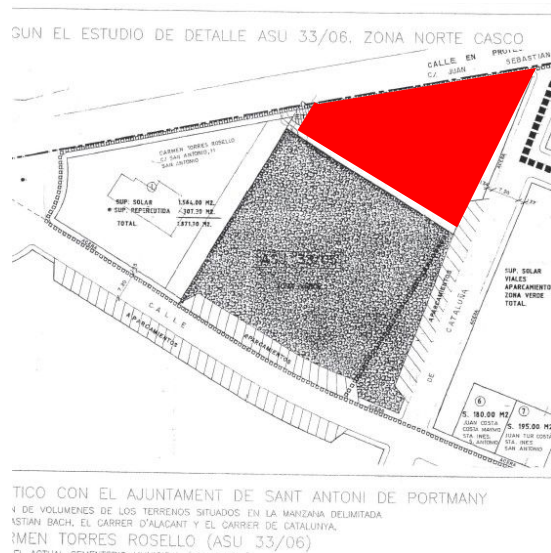


Se comprueba que la "parcela B" se corresponde con el solar "número 2" de la ASU 33/06, estudio de detalle aprobado definitivamente en fecha 30/03/1990 y publicado en BOCAIB n.º 48 de fecha 19/04/1990. (solar B según Convenio de ordenación de volúmenes)





Con aceptación de cesiones en la ASU 33/06 con acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 20/12/1995. Con acuerdo de Comisión de Gobierno en sesión celebrada en fecha 10/11/2003 sobre la ordenación de volúmenes ASU 33/06.



“Aprobación convenio de ordenación de volúmenes Acuerdo de la Comisión de Gobierno celebrada en fecha 10/11/2003:

Licencia de obras:

Convenio urbanístico:

....Se da cuenta de la instancia y propuesta de convenio urbanístico presentado por Doña Carmen Torres Roselló sobre ordenación de volúmenes de los terrenos situados en la manzana delimitada por la calle Joan Sebastian Bach, calle Alicante y calle Catalunya (ASU 33/06) y la futura zona verde en el actual Cementerio municipal, presentando diversas propuestas.

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha de 4 noviembre de 2003, en el que dice que por la comisión informativa de Urbanismo **se informa favorablemente la propuesta A**, con la prescripción de que el incentivo de gestión por la superficie repercutida en el solar A se distribuya sin sobrepasar el número de plantas previstas en el estudio de detalle y el PGOU.

Por unanimidad se acuerda:

Aprobar la ordenación de volúmenes según propuesta A para el solar A, con la prescripción de que el incentivo por la superficie repercutida se distribuya, sin sobrepasar el número de plantas previstas en el Estudio de Detalle aprobado al efecto y en el PGOU.

Para la obtención de licencias deberán presentar proyecto técnico debidamente visado que contemple la totalidad de las actuaciones, ajustándose a lo previsto en las normas antes citadas.

...0”





PARCELA 2	PARCELA 2 SEGÚN ED APROBADO Y CONVENIO
Superficie neta	1.372,50 m ²
Ordenanza de aplicación	“Zona Intensiva A” (comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se ha adoptado ordenaciones características de la edificación continua)
Condiciones de parcela	<ul style="list-style-type: none">- Superficie mínima de parcela: 200 m²- Anchura mínima de parcela: 10 m.- Retranqueo de fondo: 5 m.
Condiciones de edificabilidad	<ul style="list-style-type: none">- Nº de alturas: IV plantas- Altura máxima: 13,30 m.- Altura total: 14.80 m.- Vuelo máximo: 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1.00 m., siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto al bordillo de la acera de 0.50 m. (en caso de no existir acera, no se podrán sacar voladizos)- Profundidad máxima: 20 m. (en todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m. aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación)- Edificabilidad estimada prevista: 3294,00 m²- Elevación de planta baja: se podrá elevar el pavimento de planta baja hasta un metro sobre el nivel de bordillo de la acera, medido en el punto medio de la fachada cuando el desnivel máximo sea igual o menor a 0.60 m.; en caso de que el desnivel fuera superior a 0.60 m., se dividirá la fachada en tanto tramos como sea necesario para que esto no ocurra.- Medianería: los solares que lindasen en una o más medianerías con otra zona en la que sea obligatorio el retranqueo a medianerías, la edificación en todas sus plantas (incluso sótanos completos) se retranqueará tres metros de dicha medianera; la pared lateral resultante deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composición con la fachada principal al calle.

SEGUNDO. El nuevo Estudio de detalle es presentado por Tecnihabitat SL con domicilio en calle de Jeromín n.º 26, local, en el término Municipal de Leganés (28911 Madrid), con CIF: B-87910329 y redactado por el arquitecto Emilio Nuevo Vega, arquitecto del Colegio oficial de Arquitectos de Madrid, colegiado nº 6701 y domicilio profesional en calle Siete Picos nº 40 bajo, 28223 Pozuelo de Alarcón.

TERCERO. Contenido y determinaciones del Estudio de Detalle.

El ED pretende determinar una nueva alineación y modificación de sección viaria de calle Cataluña en la parcela 2 ASUS 33/06. EL documento cumple con las condiciones que para esta figura de planificación urbanística establece la Ley del suelo art. 14 y Reglamento de Planeamiento art. 65 y 66; ajustando sus objetivos a las directrices contempladas en el PGOU de Sant Antoni de Portmany y la LUIB.

- DOCUMENTO 1: Información Urbanística
- DOCUMENTO 2: Memoria

- DOCUMENTO 3: Anexos





- DOCUMENTOS 4: Planos

PLAN GENERAL DE SANT ANTONI (PGOU)

Art. 16.1 “/.../ completa, adaptar puntualmente las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes, etc”.

Art. 16.2 “/.../ no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan”.

Art. 16.3 “/.../ a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan /.../”.

Art. 16.3 “/.../ b) Planos que, a escala adecuada, /.../ representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle”.

ESTUDIO DETALLE PRESENTADO (ED)

CUMPLE

Ajustar alineaciones en calle Cataluña y reordenar volúmenes.

CUMPLE

No se alteran ninguno de los parámetros urbanísticos que establece la calificación intensiva A del PGOU.

CUMPLE

Se modifica la alineación aumentando la sección viaria, en vista que no se ha desarrollado el anterior ED aprobado.

CUMPLE

Se incluyen planos de estado actual y del ámbito de la actuación, planos de las alineaciones del PGOU, planos de la nueva propuesta de alineaciones y plano de comparativa solapando propuesta con planeamiento. Las escalas de los planos a 1:200 y 1:300, se adecúan al Art. 16.3

CUARTO. Objetivos y motivación del estudio de detalle, extracto de la memoria pag. 12:

“El presente Estudio de Detalle de la “Parcela 2”, limita su función al objetivo de completar y adaptar las determinaciones contempladas en el vigente PGOU, y en el Estudio de Detalle aprobado para todo el ámbito del ASU 33/06, respetando el grado de vinculación que éste les asigna, y sin alterar en modo alguno las determinaciones fundamentales del PGOU y/o ED. Para ello:

- se adapta la alineación actual de la C/ Johann Sebastian Bach, a la realidad existente.
- se completan y reajustan puntualmente las determinaciones relativas a las alineaciones del viario público de la C/ Catalunya
- se reordena el volumen edificatorio, sin que ello suponga incremento de ocupación, ni de alturas, ni de superficie o volumen, sin alterar los usos establecidos, ni incrementar la densidad de población, y sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de los predios colindantes.”

QUINTO. La parcela se sitúa en calle Johann Sebastian Bach 5, confluencia calle Cataluña; T.M. Sant Antoni de Portmany con n.º de referencia catastral 2868003CD5126N0001PP aportándose los siguientes datos identificativos y de superficie:

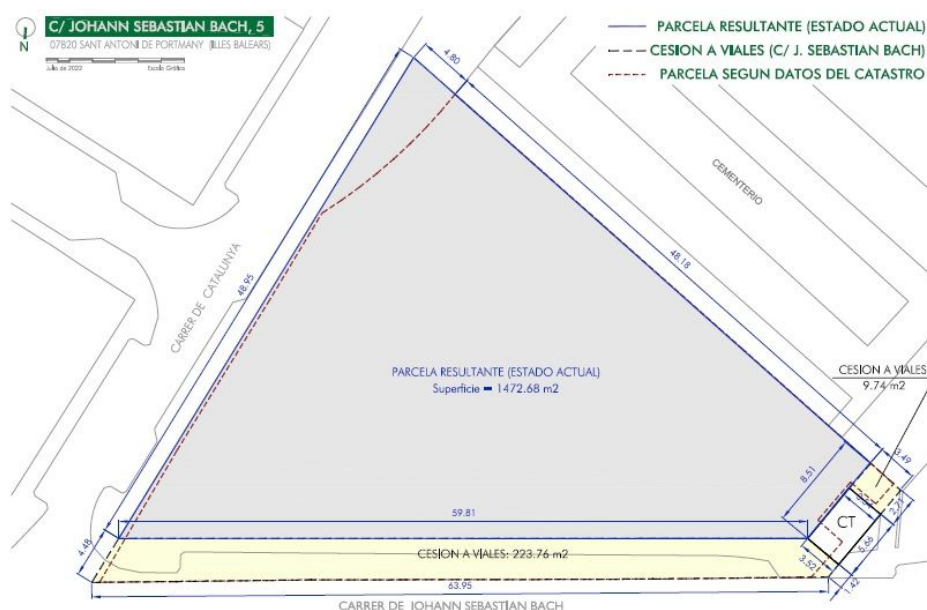
FINCA	SUP. CATASTRAL	SUP. TOPOGRÁFICO	REGISTRO
497	1.645 m ²	1.706,18 m ²	2.136 m ²





Se observa una variación significativa de la superficie de la finca matriz respecto de la que figuran en el registro de la propiedad, debiéndose regularizar los datos en registros de la propiedad una vez finalizado el procedimiento urbanístico.

Existe una cesión anterior en la calle Johann Sebastian Bach para viales 223,76 m² y para acceso al cementerio por la referida calle 9,74 m². Con estas cesiones la parcela bruta resultante es 1.472,68 m²

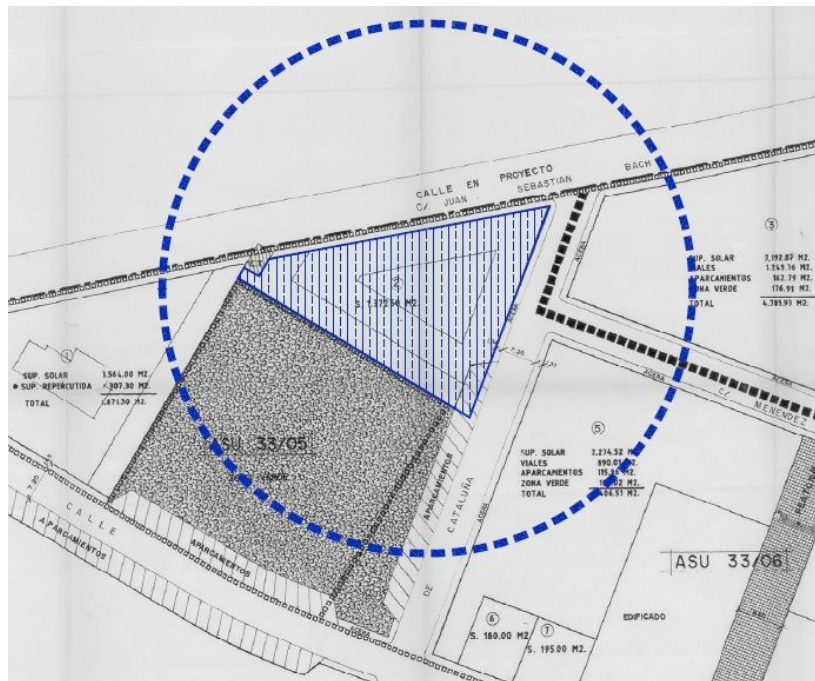


*Estado actual de la parcela tras la cesión ya consolidadas en calle Johann Sebastian Bach
Levantamiento aportado por el promotor.*

SEXTO. La nueva propuesta alterará la ordenación en carrer Catalunya, no adecuándose por tanto al estudio de detalle aprobado definitivamente en fecha 30/03/1990 y publicado en BOCAIB n.º 48 de fecha 19/04/1990, para la ASU 33/06.

ED anterior aprobado y el PGOU planteaba la creación de una franja de aparcamiento en batería en el lateral del viario en contacto con el cementerio y con la "Parcela 2", actualmente dicha franja de aparcamiento no se ha realizado.





Plano extraído del Estudio de detalle Parcela 2 del ASU 33/06 del PGOU de Sant Antoni de Portmany.

SÉPTIMO. La nueva propuesta pretende reajustar las alineaciones en la calle Cataluña y en consecuencia modificar las cesiones para vial público y modificar por tanto la sección viaria en Calle Cataluña.

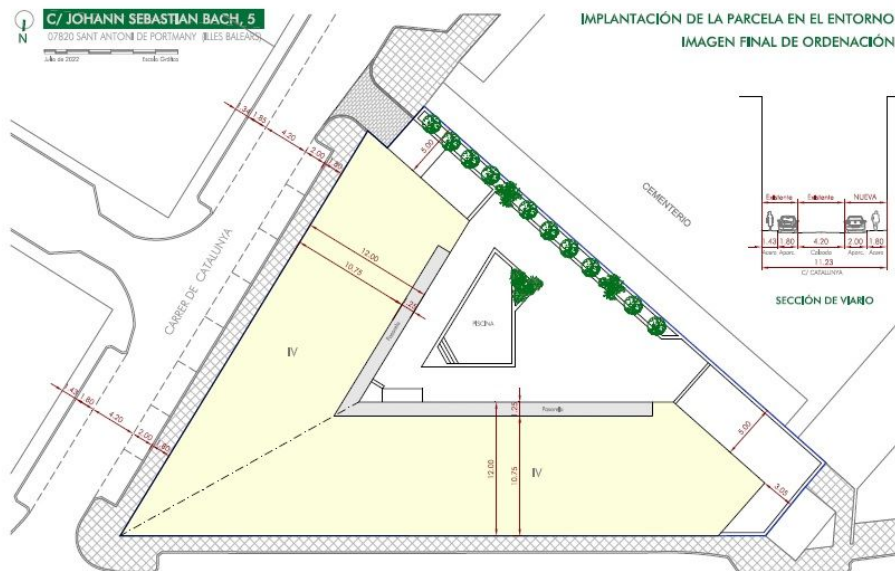


Imagen final de ordenación propuesta de la calle Catalunya
Levantamiento aportado por el promotor.

La modificación de la alineación implica el ajuste de la cesión a realizar en la calle Cataluña dando como resultado, una cesión de una franja de ancho 1,60 m respecto de la alineación actual con una superficie total de 91,15 m². Con ello se amplía la anchura del viario, pasando de los 10 m. de ancho propuestos en el anterior ED aprobado a un ancho de 11,10 m. en la





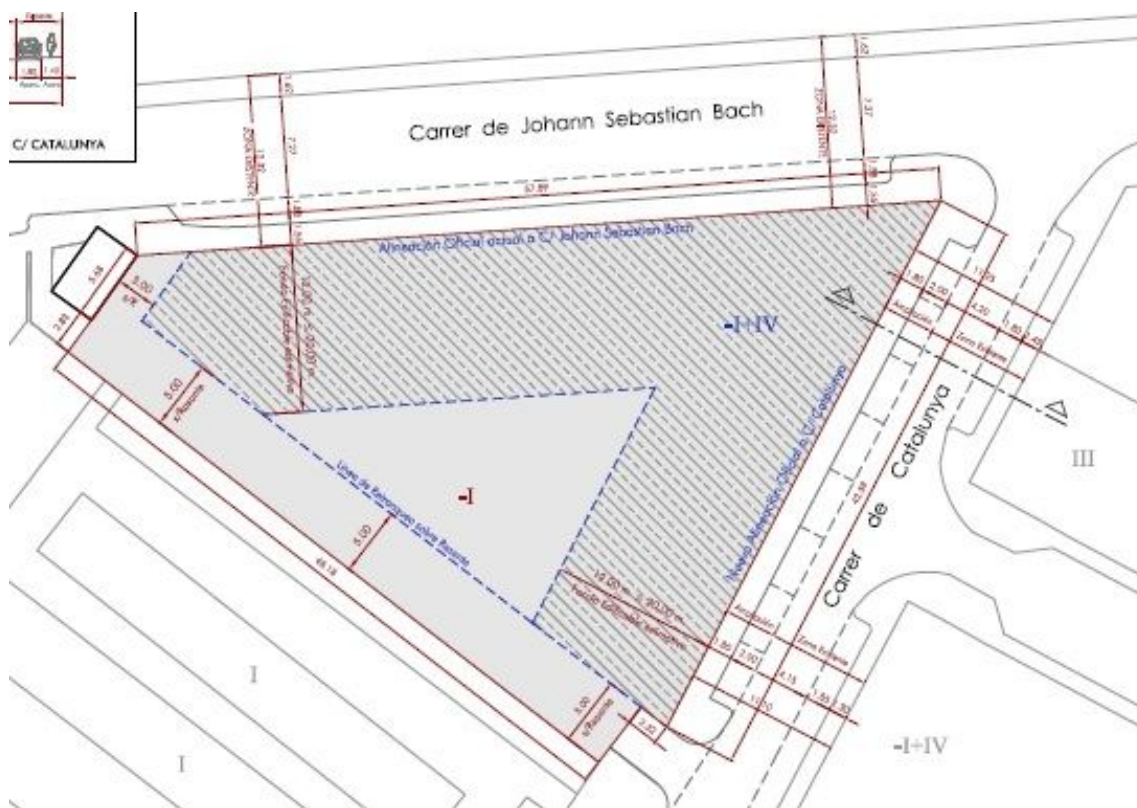
nueva propuesta.



Sección propuesta en estudio de detalle para la calle Cataluña

SEXTO. Superficies resultante tras la cesión.

FINCA	SUP. cesión	SUP. previa cesión	Sup. tras cesión
497	91,15 m ²	1.472,68 m ²	1.381,53 m ²



En resumen la nueva propuesta del ED aumenta la sección viaria así como la acera hasta 1.80 m. generando una banda de aparcamiento con capacidad para 8 vehículos; mejorando así la circulación y aumentando la oferta de plazas de aparcamiento en la zona.

SÉPTIMO. Comparativo entre el nuevo ED; ED aprobado y el convenio urbanístico de los parámetros urbanísticos definidos por el Plan General para la ASU 33/06. El nuevo ED cumple





con los parámetros urbanísticos definidos para la la referida ASU 33/06.

3.9. Cuadro comparativo del Estudio de Detalle aprobado y del Convenio Urbanístico del ASU 33/06

Parám. urbanístico	NUEVO Est. de Detalle	Est. Detalle ASU 33/06	Convenio Urbanístico
Calificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Ordenanza	Zona INTENSIVA A	Zona INTENSIVA A	Zona INTENSIVA A
Superficie de Parcela	Parcela 2: 1381,53 m ²	Parcela 2: 1372,50 m ²	Topográfico: 1525,00 m ²
Parcela mínima	200,00 m ²	200,00 m ²	---
Fachada mínima	10,00 m.	10,00 m.	---
Nº plantas	4	4	---
Altura máxima	13,30 m.	13,30 m.	---
Altura total	14,80 m.	14,80 m.	---
Ocupación b/r	100%	---	---
Ocupación s/r	60%	60%	60%
Posición de Fachadas	Fachada coincidente con alineación ext. a calle	Fachada coincidente con alineación ext. a calle	Fachada coincidente con alineación ext. a calle
Retranqueo fondo s/r	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
Usos permitidos (grupo / tamaño / situación)	Unifamiliar: 3/todos/1,2,3 Plurifamiliar: 3/todo/todo Comunitario: 1-3/todo/1-4 Hotelero: 1-3 / todos / 1-4 Industria: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Almacenes: 1-3 / 1-3 / 2-4 Talleres: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Administ.: 1-3/todos/1-4 Comercial: 1-3/1-5 / 2-4 Aparcam: 1-3 / 1-5 / 1-4 Docente: 1-3 / 1-2 / 1 Sanitario: 1-3/todo/1-4 Socio-cult: 1-3/todos/4 Deportivo: 1-3/todo/2-4 Espectáculo: 1-3/todo/2-3 S. reunión: 1-3/todo/2-3 Act. recre: 1-3/todos/2-3 Est. púb: 1-3/todos/1-4 Esp. seg.: 1-2/todos/1-4 Infraest. 1-3/todos/2-4 Esp. libres: 1-3 / todos	Unifamiliar: 3/todos/1,2,3 Plurifamiliar: 3/todo/todo Comunitario: 1-3/todo/1-4 Hotelero: 1-3 / todos / 1-4 Industria: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Almacenes: 1-3 / 1-3 / 2-4 Talleres: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Administ.: 1-3/todos/1-4 Comercial: 1-3/1-5 / 2-4 Aparcam: 1-3 / 1-5 / 1-4 Docente: 1-3 / 1-2 / 1 Sanitario: 1-3/todo/1-4 Socio-cult: 1-3/todos/4 Deportivo: 1-3/todo/2-4 Espectáculo: 1-3/todo/2-3 S. reunión: 1-3/todo/2-3 Act. recre: 1-3/todos/2-3 Est. púb: 1-3/todos/1-4 Esp. seg.: 1-2/todos/1-4 Infraest. 1-3/todos/2-4 Esp. libres: 1-3 / todos	Unifamiliar: 3/todos/1,2,3 Plurifamiliar: 3/todo/todo Comunitario: 1-3/todo/1-4 Hotelero: 1-3 / todos / 1-4 Industria: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Almacenes: 1-3 / 1-3 / 2-4 Talleres: 1-3 / 1 / 1 / 1 / 1 Administ.: 1-3/todos/1-4 Comercial: 1-3/1-5 / 2-4 Aparcam: 1-3 / 1-5 / 1-4 Docente: 1-3 / 1-2 / 1 Sanitario: 1-3/todo/1-4 Socio-cult: 1-3/todos/4 Deportivo: 1-3/todo/2-4 Espectáculo: 1-3/todo/2-3 S. reunión: 1-3/todo/2-3 Act. recre: 1-3/todos/2-3 Est. púb: 1-3/todos/1-4 Esp. seg.: 1-2/todos/1-4 Infraest. 1-3/todos/2-4 Esp. libres: 1-3 / todos
Vuelos	Máx. 1/10 ancho calle o 1,00 m., separado en proyección vertical mín. 0,50 m. del bordillo Si no existe acera, no se pueden sacar vuelos Prof. máxima: 20,00 m. Se podrá llegar a 12,00 m., aunque ello implique superar la ocupación Cuando no se supere los 12 m., no se aplicará el retran. fondo de 5,00 m.	Máx. 1/10 ancho calle o 1,00 m., separado en proyección vertical mín. 0,50 m. del bordillo Si no existe acera, no se pueden sacar vuelos Prof. máxima: 20,00 m. Se podrá llegar a 12,00 m., aunque ello implique superar la ocupación Cuando no se supere los 12 m., no se aplicará el retran. fondo de 5,00 m.	---
Fondo edificable	---	---	---
Altura de planta baja	Max. 1,00 m. desde la rasante de la acera en el pto. medio de la fachada si desnivel máx = 0,60 m. Resto máximo 0,60 m.	Max. 1,00 m. desde la rasante de la acera en el pto. medio de la fachada si desnivel máx = 0,60 m. Resto máximo 0,60 m.	---
Area de Movimiento Superficies Construidas	Pta. Sotano: 1381,53 m ² Pta. Baja: 896,64 m ² Pta. 1ª: 896,64 m ² Pta. 2ª: 896,64 m ² Pta. 3ª: 896,64 m ² Total: 4968,09 m ²	---	Pta. Sotano: 1214,61 m ² Pta. Baja: 938,68 m ² Pta. 1ª: 938,68 m ² Pta. 2ª: 938,68 m ² Pta. 3ª: 938,68 m ² Total: 4968,33 m ²

Cuadro extraído de ED

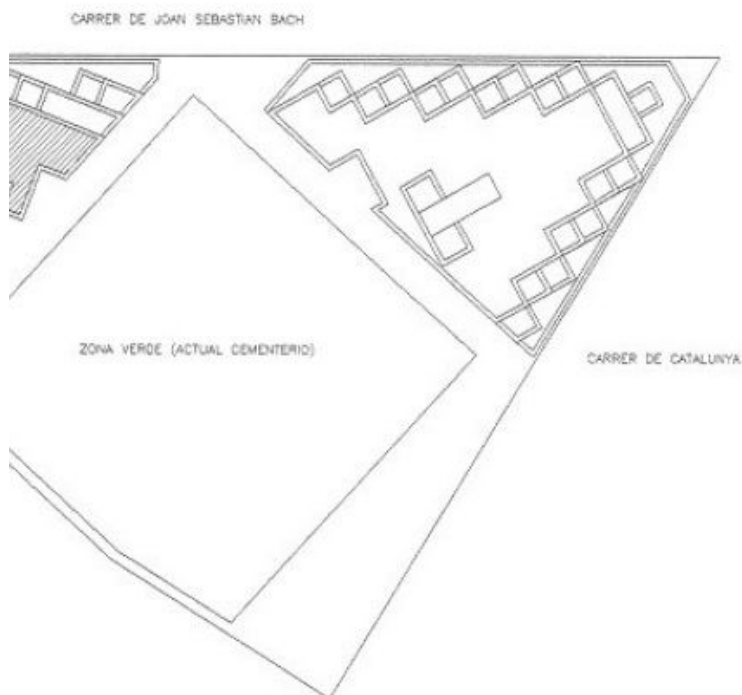
OCTAVO. Respecto a la ordenación de volúmenes en la parcela 2 determinados en el Convenio sobre la ordenación de volúmenes ASU 33/06, aprobado en Acuerdo de la Comisión de Gobierno celebrada en fecha 10/11/2003.

Aunque la nueva propuesta planteada en el ED modifica la propuesta del Convenio para la ordenación de volúmenes aprobado en 2003. Esta modificación **NO se puede considerar una reordenación de volúmenes** sino más bien una variación en el aspecto formal y estético del edificio proyectado.

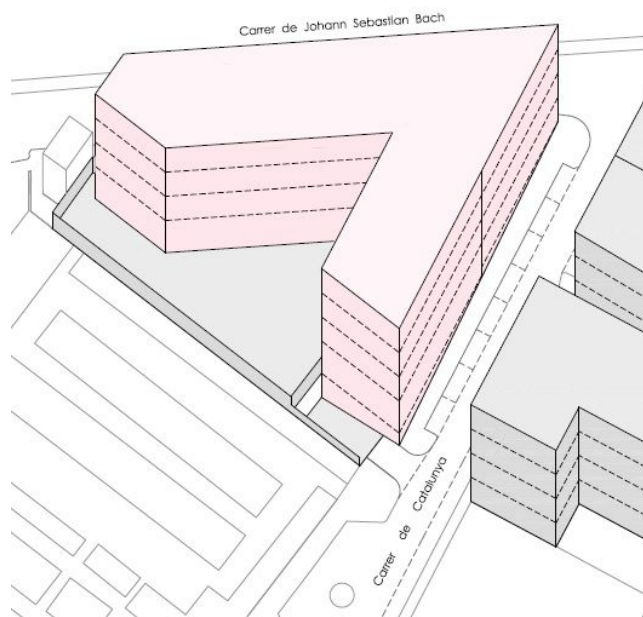
La nueva configuración edificatoria planteada respeta los parámetros urbanísticos definidos para la zona por el PGOU, no aumentando en ningún caso ocupación, tampoco supera la altura máxima permitida, variando sí; el volumen de manera estética pero no superando los límites establecidos por el Plan General, no altera los usos establecidos, ni incrementa la densidad de población. La nueva configuración del edificio no ocasiona perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



Por lo tanto no es objeto de este informe determinar si los cambios a nivel estéticos y formal propuestos en el proyecto de edificación, se adecúan al Plan General vigente. Debiendo ser estos cambios aprobados en un posterior informe de otorgamiento de licencia.



Propuesta volumétrica extraída del Convenio aprobado en 2003 .



Propuesta volumétrica extraída del ED que modifica formal y estéticamente el edificio.





CONCLUSIONES

En atención a lo expuesto y conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha 2 de junio de 1987, texto refundido publicado en BOIB nº 117 de 29-09-2001 y sus sucesivas modificaciones, así como resto de normativas de aplicación, **se informa favorablemente** a nivel técnico el *“Estudio de Detalle PARCELA 2, ASU 33/06. CALLE JOHAN SEBASTIAN BACH n.º 5, CONFLUENCIA CARRER CATALUNYA. C.P.07820, T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY, ILLES BALEARS”*, redactado por arquitecto D. Emilio Nuevo Vega, arquitecto del Colegio oficial de Arquitectos de Madrid, colegiado nº 6701.

Es lo que se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de mejor criterio técnico fundamentado.

En Sant Antoni de Portmany
Por los Servicios Técnicos Municipales

