

ABRIL 2019

Equipamiento cívico-social 1º Comercial

Estudio de detalle
para el
reajuste de alineaciones y rasantes, y ordenación de
volumen

C/ Consolació, 23 - SANTANYI

HIPER BALEAR, S.L.

ARQUITECTURA MINIMA S.L.P.

Passeig Antoni Maura, 4º, 1º (07500 MANACOR)

e-mail: info@arquitecturaminima.com

Tel: 871706262



Estudio de detalle: Equipamiento cívico-social. 1º Comercial.



ÍNDICE

1. MEMORIA

1.1. AGENTES

1.1.1. PROMOTOR

1.1.2. PROYECTISTA

1.2. OBEJTO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.3. ÁMBITO

1.4. CONDICIONES ACTUALES DEL ÁMBITO

1.4.1. Planeamiento

1.4.2. Condiciones Topográficas

1.4.3. Estado de Urbanización

1.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

1.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS



Estudio de detalle: Equipamiento cívico-social. 1º Comercial.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE



1. MEMORIA

1.1. AGENTES

1.1.1. PROMOTOR

El promotor del Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones y rasantes, y ordenación de volumen en suelo urbano, es HIPER BALEAR S.L., con C.I.F. B57586612 y con domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Santo Cristo, 41, 3º-A. La sociedad está representada por Pedro Font Rosselló y Cristina Nicolau Suñer, con DNI 37.336.884-H y 18.218.476-S, respectivamente.

1.1.2. PROYECTISTA

El Estudio de Detalle ha sido redactado por ARQUITECTURA MINIMA, SLP, representada por los arquitectos Neus Serra Matheu y Miquel Pol Barceló, colegiados con el núm. 618500 y 689084 respectivamente y con domicilio en Pº. Antoni Maura, 4, 1º, 07500 de Manacor.

1.2. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, en suelo urbano, la adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes previamente señaladas en el planeamiento de rango superior y siguiendo sus especificaciones, así como la ordenación de volumen, para una mejor configuración de los espacios públicos.

Para ello, se prevé la cesión de parte del solar ubicado en la calle Consolació, 23 de Santanyí, para destinar dicha superficie cedida a los usos que más convengan al espacio público; señalándose espacialmente la necesidad de aparcamiento en esta zona, que previsiblemente será incrementada con la implantación del equipamiento previsto, y para la construcción del cual se tramita el presente Estudio de Detalle. Mediante dicha cesión se regulariza a su vez la superficie del solar donde se prevé el desarrollo del equipamiento cívico-social, facilitando su integración estética y funcional.

La posibilidad de redactar un Estudio de Detalle viene expresamente recogida en el planeamiento vigente del municipio. La figura del Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, y ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado. Para lo cual propone la modificación de ciertos parámetros, ajustando sus determinaciones en materia de alineaciones, rasante y ordenación de la volumetría.



Tanto la función del Estudio de Detalle como su documentación deben cumplir las determinaciones del artículo 46 de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).

1.3. ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle es el solar ubicado en la calle Consolació, 23 de Santanyí y la calle sin nombre que discurre frente al mismo, conectando los viales Gómez Ulla y Consolació. La descripción del estado actual del solar puede consultarse en los apartados 1.4.2. y 1.4.3.

1.4. CONDICIONES ACTUALES DEL ÁMBITO

1.4.1. PLANEAMIENTO

Las características de uso, tipología, edificabilidad máxima, coeficiente de ocupación, número de plantas y altura reguladora del solar, calificado como ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA C, viene definida en la ficha urbanística correspondiente de las NNSS. Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

• Zona	Residencial Intensiva C
• Tipo de ordenación	Continua
• Mínima área de solar	200 m ²
• Dimensiones mínimas de solar (fachada/fondo)	10/15
• Porcentaje máximo de áreas ajardinadas	30%
• Uso de vivienda permitido	SI
• Uso público de equipamiento cívico-social permitido	1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º
• Uso de actividades e instalaciones complementarias	2º (B,C), 4º (B,C)
• Uso industrial permitido	1º (A,B), 2º (C)
• Coeficiente de edificabilidad neto máximo:	6 m ³ /m ²
• Coeficiente de aprovechamiento neto máximo:	2 m ² /m ²
• Altura máxima total (m)	12 m
• Altura máxima total (plantas)	S+B+2P
• Ocupación máxima solar en planta baja	60% (70% en esquina)
• Ocupación máxima solar en planta piso	60% (70% en esquina)
• Retranqueo mínimo de linderos en solar (vías y áreas públicas)	-
• Retranqueo mínimo de linderos en solar (laterales)	-
• Retranqueo mínimo de linderos en solar (fondo)	5 m
• Mínima separación entre edificios en el mismo solar	No
• Situación uso vivienda permitido	B, P
• Situación uso público permitido	S, B, P
• Porcentaje mínimo de aparcamientos privados	1 plaza/vivienda



- Fondo máximo edificable (planta baja) 20 m
- Fondo máximo edificable (planta piso) 15 m

1.4.2. CONDICIONES TOPOGRÁFICAS

El solar limita por el norte con la calle Gómez Ulla; por el este con la calle sin nombre que conecta las calles Gómez Ulla y Concepció; por el sur con la calle Concepció; y por el oeste con tres solares de la misma manzana, calificados como Zona Residencial Intensiva C.

Tiene una geometría irregular, asimilable a una semicircunferencia con quiebro en su zona central, y una superficie, según catastro, de 3.164 m².

1.4.3. ESTADO ACTUAL

Actualmente el solar presenta una excavación de aproximadamente siete metros altura, apta para la construcción de dos plantas sótano que el proyecto de equipamiento cívico-social pretende aprovechar para destinar al uso de aparcamiento privado.

El espacio público circundante se encuentra completamente finalizado, a excepción de las aceras en contacto con el solar.

Por la calle sin nombre no discurre aparentemente ningún tipo de instalación pública (alcantarillado, alumbrado, etc.). Por lo que la modificación de este espacio no supondría un coste elevado de ejecución.

1.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA (MEMORIA JUSTIFICATIVA).

Las condiciones impuestas por las NNSS en el solar de estudio originarían una edificación en forma de arco, con una volumetría muy poco funcional con el uso permitido que se pretende desarrollar (equipamiento cívico-social. 1º Comercial).

Además, se ha detectado en la zona una falta importante de aparcamiento y espacios verdes practicables que tienen difícil solución sin suponer una modificación integral con un elevado coste para la ciudadanía.

Con el fin de solucionar esta problemática intrínseca de las NNSS, se propone ceder una parte del solar de estudio al espacio público con el fin de regularizarlo, pasando a tener una forma de "L", con sus aristas menores ligeramente curvada siguiendo la calle Concepció, y con un



escalonamiento o retranqueo de la edificación hacia la calle Gómez Ulla. De este modo se conservaría la edificación continua que impone el planeamiento municipal, y a su vez el espacio público se amplía, generando un incremento de calidad y servicios para el pueblo y sus ciudadanos y visitantes.

Comprobadas las necesidades de aparcamiento y zonas verdes de la zona se presenta una propuesta para la reordenación del espacio público, que no supone un gran impacto económico, al no modificar las instalaciones primarias de saneamiento o alumbrado público, y sin embargo genera importantes beneficios que se describen a continuación.

Concretamente se propone la cesión de un total 555,35 m², repartidos en cuatro porciones:

- La primera, ubicada en la esquina noroeste del solar, en contacto con la calle Gómez Ulla de 114,30 m², que podría ser destinada a la implantación de un punto verde y de reciclaje público.
- Dos cuñas de 34,40 m² cada una, que amplían la zona de acera/paso junto a la calle Gómez Ulla, o pudiendo destinarse incluso a jardines públicos.
- Por último, ubicada frente al espacio verde público existente y la calle sin nombre, donde la curva del solar es más pronunciada e impide la implantación de usos adecuadamente. Con una superficie de 372,25 m², que con la adecuada reorganización del vial existente, tal y como se propone mediante el presente Estudio de Detalle, puede generar un incremento de 22 plazas de aparcamiento.

A través de la primera porción a ceder descrita se debería garantizar una servidumbre de paso para poder abastecer adecuadamente el equipamiento propuesto. Y a través de una de las cuñas otra servidumbre para el acceso al aparcamiento en sótano.

Por tanto, el objetivo del Estudio de Detalle no es la modificación de los parámetros urbanísticos del solar donde se pretende desarrollar el equipamiento, sino la cesión de parte del solar y su correcta ordenación y adecuada integración con el resto del espacio público contiguo.

Con las cesiones propuestas la superficie del solar resultante es de 2.608,65 m².

1.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Tomando como punto de partida la superficie del solar actual según Catastro (3.164,00 m²), los parámetros urbanísticos permitidos se expresan en el siguiente cuadro:

Edificabilidad máxima (m ³ /m ²)	18.984,00 m ³ (6,00 m ³ /m ²)
Aprovechamiento máximo (m ² /m ²)	5.672,44 m ² (1,792m ² /m ²) (*) *El aprovechamiento máximo de la parcela es de 2m ² /m ² (6.328 m ²), sin embargo, debido a la forma del solar y al fondo máximo edificable permitido (20m en planta baja y 15m en planta piso), no es posible alcanzar dicho



	aprovechamiento.
Altura máxima (m)	12m
Altura máxima (nº plantas)	S+B+2P
Ocupación máxima en planta baja	2.175,64 m ² (68,76%) (**) **La ocupación máxima de la parcela es, al tratarse de un solar en esquina, del 70% (2.214,80 m ²), sin embargo, debido a la forma del solar y al fondo máximo edificable permitido en planta baja (20m), no es posible alcanzar dicha ocupación.
Ocupación máxima en planta piso	1.748,40 m ² (55,26%) (***) ***La ocupación máxima de la parcela es, al tratarse de un solar en esquina, del 70% (2.214,80 m ²), sin embargo, debido a la forma del solar y al fondo máximo edificable permitido en planta piso (15m), no es posible alcanzar dicha ocupación.

Los parámetros urbanísticos de la propuesta se expresan en el siguiente cuadro:

Edificabilidad máxima (m ³ /m ²)	15.651,90 m ³ (6,00 m ³ /m ²)
Aprovechamiento máximo (m ² /m ²)	4.666,93 m ² (1,789 m ² /m ²)
Altura (m)	12m
Altura (nº plantas)	2S+B+2P
Ocupación en planta baja	1.816,44 m ² (69,63%)
Ocupación en planta piso	1.438,68 m ² (55,15%)

Por tanto, los parámetros urbanísticos de la propuesta son iguales o menores que los máximos permitidos por el planeamiento vigente por lo que la propuesta no incumple las NNSS.

El solar resultante una vez cedidas las partes descritas anteriormente tendrá una superficie de 2.608,65 m². Los parámetros del proyecto se adaptan a la nueva superficie del solar sin sobrepasar el máximo permitido por la normativa con la nueva superficie.

Santanyi, 17 de abril de 2019

Neus Serra Matheu y Miquel Pol Barceló
Arquitectos