

NOVIEMBRE 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](mailto: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 <sup>2</sup>
• 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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
• Coeficiente de aprovechamiento neto máximo:	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
• 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 Consolació; por el sur con la calle Consolació; 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 m<sup>2</sup>; sin embargo, se ha realizado el levantamiento topográfico de la parcela, y según reciente medición, la superficie del solar es de 3.136,68 m<sup>2</sup>.

#### **1.4.3. ESTADO ACTUAL**

Actualmente el solar presenta una excavación de hasta 6,26 metros altura entre los puntos de menor y mayor cota, 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 asimilable a la letra "L", con sus aristas menores ligeramente curvada siguiendo la calle Consolació, 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 504,56 m<sup>2</sup>, repartidos en cuatro porciones:

- La primera, ubicada en la esquina noroeste del solar, en contacto con la calle Gómez Ulla de 120,60 m<sup>2</sup>, que podría ser destinada a la implantación de un punto verde y de reciclaje público, además de un centro de transformación comunitario de apoyo para suplir las necesidades energéticas del sector.
- Una "cuña" de 26,96 m<sup>2</sup> cada una, que amplían la zona de acera/paso junto a la calle Gómez Ulla.
- Una superficie, 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 353,05 m<sup>2</sup>, 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.
- Por último, dos pequeñas porciones para la ampliación de la acera hacia la calle Consolació y que permiten regularizar la forma del solar adaptándola al equipamiento previsto; con una superficie total de 3,95 m<sup>2</sup>.

A través de la primera porción a ceder descrita se debería garantizar una servidumbre de paso para poder acceder al aparcamiento en sótano del equipamiento; y a través de la "cuña" otra servidumbre que permita abastecerlo adecuadamente.

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 2.632,12 m<sup>2</sup>.





## 1.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Tomando como punto de partida la superficie del solar actual según reciente medición (3.136,68 m<sup>2</sup>), los parámetros urbanísticos permitidos se expresan en el siguiente cuadro:

Edificabilidad máxima (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	18.820,08 m <sup>3</sup> (6,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
Aprovechamiento máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	6.273,36 m <sup>2</sup> (2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) (*) *El aprovechamiento máximo de la parcela es la expresado anteriormente, 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, resultando el máximo posible en 5.665,25 m <sup>2</sup> (1,806 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ).
Altura máxima (m)	12m
Altura máxima (nº plantas)	S+B+2P
Ocupación máxima en planta baja	2.195,68 m <sup>2</sup> (70%) (**) **La ocupación máxima de la parcela es la expresada anteriormente, al tratarse de un solar en esquina, sin embargo, debido a la forma del solar y al fondo máximo edificable permitido en planta baja (20m), no es posible alcanzar dicha ocupación, resultando la máxima posible en 2.171,97 m <sup>2</sup> (68,76%).
Ocupación máxima en planta piso	2.195,68 m <sup>2</sup> (70%) (***) *** La ocupación máxima de la parcela es la expresada anteriormente, al tratarse de un solar en esquina, sin embargo, debido a la forma del solar y al fondo máximo edificable permitido en planta piso (15m), no es posible alcanzar dicha ocupación, resultando la máxima posible en 1.746,64 m <sup>2</sup> (55,26%).

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

Edificabilidad máxima (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	15.792,72 m <sup>3</sup> (6,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
Aprovechamiento máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	5.264,24 m <sup>2</sup> (2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Altura (m)	12m
Altura (nº plantas)	2S+B+2P
Ocupación en planta baja	1.842,48 m <sup>2</sup> (70%)
Ocupación en planta piso	1.842,48 m <sup>2</sup> (70%) (*) * La ocupación máxima de la parcela es la expresada anteriormente, al tratarse de un solar en esquina, sin embargo, debido a la forma del solar y al fondo máximo edificable permitido en planta piso (15m), no es posible alcanzar dicha ocupación, resultando la máxima posible en 1.659,16 m <sup>2</sup> (63,04%).



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 2.632,12 m<sup>2</sup>. 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, 18 de noviembre de 2019

Neus Serra Matheu y Miquel Pol Barceló  
Arquitectos