



Ajuntament d'Alcúdia

Secretaria

Major, 9 - 07400 Alcúdia - Mallorca

<http://www.alcudia.net> ajuntament@alcudia.net

Tel: 971 89 71 00 Fax: 971 54 65 15

MARIA SUAU JUAN, Secretaria Acctal, de l'Ajuntament d'Alcúdia (Illes Balears)

CERTIFIC: Que segons consta a l'esborrany de l'acta de la sessió ordinària de l'Ajuntament Ple de dia 5 de juny de 2018 s'adoptà, entre altres, l'acord que en part bastant, és del següent tenor.

"2. Examen i aprovació proposta interpretació del punt d'arrencada de l'altura de les edificacions en l'àmbit del sector AS-21 de les NNSS. (Polígon Industrial "Ca Na LLoreta")

Es presenta proposta del regidor delegat d'Urbanisme de data 28 de maig de 2018, la qual diu:

"Atès que el Pla Parcial del sector urbanitzable AS21 es va aprovar definitivament amb prescripcions el 23 de setembre de 2004 (BOIB n. 143, de 14.10.04) i que en aquest sector es donen dos tipus de qualificacions industrials: A i B, sent la qualificació A en tipologia aïllada i la B en tipologia contínua amb un màxim de longitud contínua de façana de 60 m. En la tipologia A l'altura màxima és de 10 m (B+1P) i en la tipologia B de 8 m (B+1P), encara que la normativa no regula el punt des del qual s'han de mesurar aquestes altures, si bé l'article 1 assenyala que les determinacions seran d'acord amb la normativa de les NS d'Alcúdia.

Atès que les normes urbanístiques de les NS de planejament regulen el mesurament de l'altura i nombre de plantes en la norma 2.3.01 i 2.3.02 . Atenent a aquestes normes, l'altura de les edificacions en tipologia contínua s'ha de mesurar sobre la rasant del carrer i a partir del punt mitjà de la façana d'acord amb el següent criteri:

"Si la rasant del carrer a què dona façana l'edifici, originés en algun punt de la façana una diferència de cota de més de seixanta (60) centímetres sobre la qual correspon al punt mitjà d'aquesta, l'altura de l'edifici es determinarà a partir del pla situat seixanta (60) centímetres sota la rasant del punt més desfavorable, és a dir, el punt la diferència de cota del qual per sobre de la del punt mitjà sigui major."

Atès que d'altra banda, en edificació aïllada, s'haurà de mesurar a partir del punt més desfavorable de contacte de l'edificació amb el terreny natural, és a dir:

Per regla general s'entendrà per altura de l'edificació l'existent entre la cota del terreny natural en contacte amb l'edificació i la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta.

L'altura màxima haurà de complir-se en qualsevol punt de cadascuna de les façanes de l'edifici i es mesurarà a partir de la cota del terreny natural en l'esmentat punt.





Ajuntament d'Alcúdia

Secretaria

Major, 9 - 07400 Alcúdia - Mallorca

<http://www.alcudia.net> ajuntament@alcudia.net

Tel: 971 89 71 00 Fax: 971 54 65 15

Per tant, la qüestió plantejada és si hi cap l'aplicació subsidiària de la referida norma 2.3.01 també al sector AS21 com a conseqüència de l'absència de regulació concreta en el pla parcial.

Atès que per tal d'interpretar dubtes raonables que puguin sorgir tant a la part escrita com a la part gràfica de la normativa urbanística municipal, la vigent norma 1.1.03 "Interpretació de les normes" determina, entre d'altres, el següent:

"Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tècnic-jurídic sobre el tema, en el que hi constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació municipal sobre quina és la correcta i que s'incorpora a partir de llavors com a circular aclaridora de les NN.SS. En la interpretació de les NN.SS. prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del patrimoni protegit, al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana com a l'interès més general de la col·lectivitat."

Atès que, acollint-se al que disposa la norma 1.1.03 més amunt transcrita, l'arquitecte municipal conjuntament amb l'assessoria jurídica el 28 de maig de 2018 han lliurat un informe tècnic-jurídic per tal d'esbrinar el dubte d'interpretació sobre l'aplicació subsidiària de la referida norma 2.3.01 també al sector AS21 com a conseqüència de l'absència de regulació concreta en el pla parcial. **(S'adjunta el referit informe tècnic-jurídic, com a fonament del present acord).**

Atès que, l'esmentat informe tècnic municipal assenyala que sent el sector AS21 un polígon industrial, desenvolupat sobre una superfície sensiblement plana i en les tipologies d'edificació ja esmentades A i B, encara que amb reculades importants respecte dels vials en ambdues tipologies, no cap l'aplicació subsidiària d'aquesta norma de forma directa. Això es el resultat del fet que el polígon és un sector homogeni que es configura com una unitat i per tant, en tipologia aïllada, no cal atendre al terreny natural ja que el seu resultat seria contrari a aquesta unitat formal de conjunt i, a més, no cap la preservació del terreny natural a l'interior de les parcel·les ja que d'això es derivaria un impacte paisatgístic major. Finalment, la situació en la mateixa illeta de les naus industrials a diferents altures respecte de la rasant del carrer aniria en contra del normal funcionament de les activitats a desenvolupar, podent-se arribar al cas d'impossibilitar la finalitat industrial per la qual va ser planificat el polígon.

Tenint en compte que la competència per acordar l'aprovació, i/o modificació del planejament general correspon al Ple de l'Ajuntament d'acord amb l'atribució conferida per l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres segons l'article 47.2.II) de la norma esmentada.

En ús de les atribucions que tinc delegades en virtut del Decret de Batlia núm. 864 de data 18.06.2015., PROPÒS elevar a la consideració del Ple de l'Ajuntament el següent





Ajuntament d'Alcúdia

Secretaria

Major, 9 - 07400 Alcúdia - Mallorca

<http://www.alcudia.net> ajuntament@alcudia.net

Tel: 971 89 71 00 Fax: 971 54 65 15

ACORD:

Primer: D'acord amb la norma 1.1.03 "Interpretació de les normes" de les vigents NNSS., interpretar que la regulació continguda a la norma 2.3.01 és d'aplicació subsidiària per còmput de l'altura a les parcel·les industrials qualificades com I-A segons l'apartat 3-b de l'esmentada norma, es a dir que l'altura hauria de computar-se des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de l'alineació. Per tant, els projectes d'obra hauran d'incorporar l'explanació de la parcel·la perquè aquesta s'adapti a la rasant dels vials als quals doni front.

Segon.- Publicar aquest Acord en el Butlletí Oficial de les Illes, i a la web de l'Ajuntament.

No gens menys, el Ple amb superior criteri acordarà el que estimi convenient."

INTERVENCIONS:

(...)

VOTACIÓ

Seguidament els reunits, vist el dictament de la comissió Informativa, per unanimitat acorden aprovar la proposta d'acord abans descrita, amb els acords que hi són proposats."

I, perquè consti, expedesc aquest certificat, d'ordre i amb el vist-i-plau del Sr. Batle.

Alcúdia, 6 de juny de 2018

Vist i Plau

El Batle,

Antoni Mir Llabrés

