



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 –07400 Alcúdia- Mallorca
 ajt@alcudia.net <http://www.alcudia.net>
 tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

DECRET DEL REGIDOR DELEGAT D'URBANISME

Atès que en data 16-NOV-17 amb el R.G.E. núm. 10009 el senyor Nicolàs Arganza Alvaro obrant en qualitat d'arquitecte de l'estudi i, també de representant de l'entitat RESIDENCIAL ALCUDIA LUZ, S.L.U. presentà estudi de detall de la Unitat d'Actuació UA-8 de les NN SS, en el "Poblat de Gesa", Camí d'Alcanada, per a fixar els volums originals de les edificacions i aquells afegits que hagin d'enderrocar-se, amb l'objecte de completar les infraestructures i la dotació y cessió dels vials públics i zona verda (actualment de titularitat privada).

Atès que en data 16-GEN-18 l'arquitecte municipal lliurà informe tècnic, el qual, tot seguit es transcriu:

"INFORME TÈCNIC MUNICIPAL

ASSUMPTE: ESTUDI DE DETALL DE LA UA8 DE LES NS (NR 10009, de 16.11.17).

El Sr. Nicolás Arganza en nom de l'entitat RESIDENCIAL ALCUDIA LUZ SLU, presenta l'estudi de detall previst per al desenvolupament de la UA-8 de les NS d'Alcúdia. Aquesta unitat d'actuació comprèn el sector ocupat per l'antic poblat de GESA que es troba a més catalogat amb la fitxa AC-25 del Catàleg de protecció del patrimoni d'Alcúdia. La fitxa estableix un grau de protecció B i les intervencions preferents a realitzar són: "conservació íntegra dels diferents elements que conformen el poblat, així com el traçat dels carrers. Rehabilitació dels habitatges tancats i abandonades". Finalment, les Normes urbanístiques, en la norma 4.1.06 estableix les següents condicions per al desenvolupament d'aquesta unitat:

8.- Unitat d'actuació 8 (UA-8).
 8.1.- Situació, àmbit i objecte:
Aquesta unitat d'actuació es troba situada en la carretera d'Alcanada (plànol 5.5) i el seu àmbit coincideix amb el conjunt del poblat projectat del l'Arquitecte Ferragut. L'objecte del mateix és la cessió pública, gratuïta i ordenada de forma adequada per a la seva utilització de la zona verda prevista pel planejament, la millora de les infraestructures, la documentació de les edificacions existents i la seva protecció segons el Catàleg de protecció del patrimoni, així com la limitació de la densitat residencial de la zona d'acord amb els criteris generals de la revisió de les NN.SS.
 8.2.- Ordenació i gestió urbanística.
Haurà de presentar-se projecte de compensació amb la cessió de la zona verda, estudi de detall de volums de les edificacions existents i projecte de dotació de serveis. Prèviament a autoritzar-se obres en alguna edificació haurà de justificar-se el compliment de la fitxa AC-25 del Catàleg de protecció del patrimoni i, en qualsevol cas, no podrà augmentar-se la densitat residencial actualment existent en el sector ni l'índex d'intensitat d'ús residencial d'1/400.
El sistema de gestió serà per compensació.
 8.3.- Actuació sense transformació urbanística.

És a dir, que l'objecte de la unitat és, d'una banda obtenir la cessió dels vials públics, actualment de titularitat privada, i la dotació dels mateixos quant a completar les infraestructures, així com la cessió i ordenació de l'espai lliure públic previst en el planejament. D'altra banda, prescriu l'obligació de presentar un projecte de compensació (actualment de reparcel·lació) per materialitzar les referides cessions i un estudi de detall per fixar els volums originals de les edificacions i aquells afegits que hagin de ser objecte d'enderrocament. Finalment, la dotació d'infraestructures o serveis dels vials, així com l'ordenació de la zona verda hauran d'executar-se mitjançant un projecte de dotació.

La densitat màxima en aquesta unitat queda fixada en el resultat menor d'aplicar l'índex d'1/400 o l'existent.

REGIDOR D'URBANISME i SERVEIS
21/05/2019
Joaquín Cantalapiedra Aloy
SECRETARI
21/05/2019
Joan Seguí Serra

Per verificar la validesa d'aquest document, pot consultar la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	b676135af3c94007a727b1445a7447fc001	
Url de validació	https://sac.alcudia.net/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Classificador:Decret Núm. Resolució: 2019/828 - Data Resolució: 21/05/2019 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 –07400 Alcúdia- Mallorca
ajt@alcudia.net <http://www.alcudia.net>
tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

Per tant, es presenta aquest estudi de detall de volums a l'efecte del compliment de la fitxa de les NS que, des de l'1 de gener, ha de tramitar-se d'acord amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. L'article 46 d'aquesta Llei, estableix:

1. Els estudis de detall tindran per objecte, quan sigui necessari, completar o, si escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquests efectes podran preveure o reajustar, segons els casos:

a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures.

b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall respectaran les determinacions tant de caràcter estructural com de detall del planejament urbanístic de jerarquia superior, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús global majoritari, les altures màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas ocasionaran perjudici ni alteraran o podran alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

D'altra banda, l'article 53 estableix per als estudis de detall previstos en el planejament un termini per a la seva formulació de 8 anys quan el pla no hagués previst cap com és el cas, així com, en l'article 54, la competència municipal per a l'aprovació inicial i definitiva dels mateixos. Finalment, el reglament de desenvolupament de la LOUS per a Mallorca (RLOUSM) que roman parcialment en vigor, ha establert en l'article 124 els documents que haurà de contenir, és a dir:

Els estudis de detall contindran els següents documents, que s'hauran d'elaborar tant en suport escrit i gràfic com en suport digital:

a) Memòria justificativa, que haurà de desenvolupar els següents punts:

1º. Justificació de les solucions adoptades i de l'adequació a les previsions del pla corresponent.

2º. En cas de modificació de la disposició de volums, estudi comparatiu de la morfologia arquitectònica derivada de les determinacions previstes en el pla i de les quals s'obtinguin en l'estudi de detall, amb justificació del manteniment de l'aprofitament urbanístic.

b) Plànols d'informació relatius a:

1º. L'ordenació detallada de l'àmbit afectat segons el planejament vigent.

2º. La perspectiva de la poma o la zona i el seu entorn visual.

c) Plànols d'ordenació, elaborats a l'escala que resulti adequada per al mesurament i la identificació correcta de les seves determinacions i contingut, relatius a:

1º. Les determinacions del planejament que es completin, adaptin o reajustin, amb les referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anterior.

2º. L'ordenació de volums en l'àmbit corresponent i en el seu entorn.

3º. L'ordenació de les alineacions i rasants en l'àmbit corresponent.

Així doncs d'aquest estudi de detall s'han presentat documents impresos i 2 CD amb la documentació escrita i gràfica en castellà i català. La memòria detalla les següents superfícies de sòl:

1. Sòl no lucratiu de cessió:

Compost per:

- Zona verda de 1.548 m² de superfície.
- Vials i aparcaments públics de 5.650 m² de superfície.

2. Sòl lucratiu privat:

Compost per:

- Equipament religiós i soci cultural privat: 3.214 m²
- Sòl residencial E2: 18.295 m²



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 –07400 Alcúdia- Mallorca
ajt@alcudia.net <http://www.alcudia.net>
tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

L'àmbit de la unitat és de 28.707 m² i el nombre d'habitatges existents és de 30 unitats.

Quant a això assenyalar que a la pàgina 5 figura la superfície de 16.066 m² de sòl qualificat de residencial i en el resum de la pàgina 3 figuren 18.295 m². Pel que sembla, la superfície correcta és la de 18.295, sent l'altra la corresponent al sòl residencial una vegada deduïdes les superfícies dels espais lliures privats no edificables però no qualificats així pel planejament.

Quant al manteniment de la densitat preexistent en el poblat, es proposen una sèrie d'actuacions per convertir alguns habitatges adossats en unifamiliars aïllats. El resultat del repartiment d'aquesta forma manté la densitat de 30 habitatges i permet destinar l'antic economat a ús residencial. D'altra banda, dins de l'àmbit existeixen 2 torres d'alta tensió i una estació transformadora l'ús de la qual de proposa cedir a la companyia subministradora.

Com s'ha assenyalat un dels objectius d'aquesta unitat és la recuperació de les edificacions originals eliminant els afegits. D'aquesta forma s'assegura també el compliment de la fitxa del Catàleg de protecció del patrimoni. Per això s'annexa un plànol amb les construccions a derrocar. Aquest plànol es considera correcte, encara que prèviament a l'aprovació definitiva de l'estudi de detall haurà de comprovar-se, mitjançant visita al complex per part dels Serveis Tècnics Municipals, amb tal de determinar si s'han inclòs tots els afegits.

La memòria també assenyala que en les parcel·les es podrà construir piscines d'ús privat (pàgina 25). Quant a això, se citen unes dimensions màximes de 8x5 m que corresponen a la zonificació de casc antic i no a la zona extensiva E on la grandària és lliure. No obstant això, la qüestió és si les piscines estan o no autoritzades en l'àmbit del Catàleg ja que la fitxa no ho cita. A l'efecte del manteniment de les característiques de les edificacions del poblat les construccions de piscines no les afecta, encara que pot incidir en l'entorn pel que seria aconsellable que aquestes vinguessin fixades quant a la seva situació i dimensions en l'estudi de detall.

En conclusió:

1. Les denominades zones verdes no edificades que figuren en la memòria i plànols en cas de mantenir-se haurien de denominar-se "zones verdes privades no edificades"
2. Prèviament a l'aprovació definitiva hauria de concertar-se una visita al poblat amb els Serveis Tècnics Municipals per assegurar que s'han inclòs tots els afegits a demolir.
3. La situació de les piscines que es proposen haurien de recollir-se en l'estudi de detall.

Quant a tot la resta s'informa favorablement a l'efecte de la seva aprovació inicial. Això sense perjudici de l'informe jurídic que correspongui.

Alcúdia, 16 de gener de 2018.- Antoni Ramis Ramos, ARQUITECTE MUNICIPAL.-“

Atès que en data 06-FEB-18 (RGE núm. 993) l'entitat RESIDENCIAL ALCUDIA LUZ, S.L.U. presentà un aixecament topogràfic GEO referenciat de varies parcel·les del "Poblat Gesa".

Atès que en data 09-04-18 (RGE núm. 2891), el senyor Nicolàs Arganza Alvaro presentà Annex a l'estudi de detall de la Unitat d'Actuació UA-8, als efectes de deixar reflectides les edificacions que han de ser objecte d'enderrocament que no s'havien pres en consideració a la documentació anteriorment aportada.

Atès que en data 25-MAIG-18 l'arquitecte municipal lliurà l'informe tècnic que tot seguit es transcriu:



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 –07400 Alcúdia- Mallorca
ajt@alcudia.net <http://www.alcudia.net>
tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

“INFORME TÈCNIC MUNICIPAL

ASSUMPTE: ESTUDI DE DETALL DE LA UA8 DE LES NS (NR 993, de 06.02.18 i 2891, de 09.04.18).

El 16 de gener de 2018 es va emetre informe tècnic favorable per a l'aprovació inicial de l'estudi de detall presentat pel Sr. Nicolás Arganza en nom de l'entitat RESIDENCIAL ALCUDIA LUZ SLU per al desenvolupament de la UA-8 de les NS d'Alcúdia, d'acord amb la sol·licitud i documentació de 16.11.17 (NR 10009).

Amb posterioritat a aquest informe tècnic, el 6 de febrer de 2018 (NR 993), es va presentar aixecament topogràfic GEO referenciat de les finques resultants de la segregació de la finca original de la qual formaven part els terrenys que configuren la UA-8. Documentació que va ser favorablement informada a l'efecte de la seva inscripció en el Registre i valoració dels terrenys de cessió segons informe tècnic de 16.05.18.

El 9 d'abril de 2018 (NR 2891) es presenta annex a l'estudi de detall en el qual s'assenyalen noves edificacions disconformes amb el planejament que han de derrocar-se al moment de la sol·licitud de llicència d'obres.

Com ja es va informar el 16 de gener, aquesta unitat d'actuació comprèn el sector ocupat per l'antic poblat de GESA que es troba a més catalogat amb la fitxa AC-25 del Catàleg de protecció del patrimoni d'Alcúdia, amb el grau de protecció B.

La norma 4.1.06 estableix les condicions per al desenvolupament de la UA-8 i entre elles, a més de la cessió dels espais públics (vials i zona verda), l'obligació de presentar i tramitar un estudi de detall de volums de les edificacions existents amb la finalitat de detectar els afegits als edificis originals que haurà de preveure's la seva demolició en els projectes d'obres. D'altra banda, l'estudi de detall establirà també les alineacions definint el sòl que haurà de cedir-se mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació.

La nova documentació presentada incorpora elements a demolir en les edificacions existents no detectats en la primera documentació, sent la resta de documents de l'estudi de detall vàlids. Així doncs la documentació de l'estudi de detall inicialment presentat queda completada per aquesta nova documentació i, a més, els plànols 01 i 02, substituïts.

En aquesta documentació figura una exhaustiva relació, mitjançant un sistema de fitxes, de les edificacions que han de ser demolides amb identificació en plànols de la seva situació, per la qual cosa s'entén com a molt més completa que la inicial. Edificacions que, a més, van ser comprovades en inspecció dels Serveis Tècnic municipals al conjunt d'edificacions del citat poblat.

Per tot la qual cosa s'informa la documentació favorablement als efectes ja assenyalats en l'anterior informe de procedir-se a la seva aprovació inicial. Això sense perjudici de l'informe jurídic que correspongui.

Alcúdia, 25 de maig de 2018.- Antoni Ramis Ramos, ARQUITECTE MUNICIPAL.-“

Atès que en data 08-JUNY-18 l'arquitecte municipal lliurà l'informe tècnic annex al lliurat en data 25-MAIG-18, el qual, tot seguit es transcriu:

“INFORME TÈCNIC MUNICIPAL

ASSUMPTE: ANNEX A L'INFORME DE 25 DE MAIG DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA UA8 DE LES NS (NR 993, de 06.02.18 i 2891, de 09.04.18).

El 25 de maig es va emetre informe favorable a l'estudi de detall segons la nova documentació aportada en relació amb les construccions a derrocar en l'àmbit de la unitat d'actuació. Amb aquesta nova relació i



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 –07400 Alcúdia- Mallorca
ajt@alcudia.net <http://www.alcudia.net>
tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

identificació de les construccions afegides als volums existents es completava l'anterior documentació. No obstant això, no es feia referència a la resta de documents de l'estudi de detall i concretament als següents aspectes:

1. S'ha aportat un plànol amb la situació de les possibles piscines. Proposta que ha de ser tinguda en compte en l'informe.
2. Sobre la possibilitat o no de fer ampliacions en les edificacions a tenor que la zona està qualificada com E2 i aquesta qualificació se solapa amb la fitxa de Catàleg AC-25

Sobre la primera qüestió, cal assenyalar que les piscines estan autoritzades en general en totes les zones d'edificació extensiva, inclòs en les edificacions existents catalogades pel que, en principi, no sembla que la situació de piscines en determinades parcel·les pugui desvirtuar el valor arquitectònic de les edificacions. A més, en aquest sentit, afegir que en el nucli antic, declarat conjunt històric (BIC), estan permeses les piscines pel que aquest element no pareix que hagi de desvirtuar tampoc els valors arquitectònics d'un conjunt. En tot cas, sempre cal sol·licitar en tràmit d'informació pública informe al CIM.

Quant al segon punt, cal entendre que la qualificació E2 és incompatible amb la catalogació quant a l'aplicació de paràmetres i no quant a la resta de definicions urbanístiques. En aquest cas, l'ordenació d'aquesta unitat es regeix per la norma 4.1.06 que remet a la fitxa de Catàleg AC-25. D'acord amb aquesta, les edificacions s'han de conservar i rehabilitar i no caben les ampliacions ja que, d'una altra manera, no tindria sentit que s'hagin de derrocar els elements afegits que desvirtuen l'arquitectura de les edificacions i del conjunt. Per tant, les referències que en la memòria i plànols de l'estudi de detall es fan de l'ordenança i paràmetres generals de les zones extensives E2 no són aplicables en aquest cas a l'àmbit d'aquesta unitat d'actuació.

En resum, s'accepta la possibilitat de realitzar-se piscines a l'interior del conjunt encara que, durant la fase d'informació pública, es consultarà a la Direcció insular de patrimoni del CIM i, quant a la possibilitat d'ampliar les edificacions existents o realitzar noves edificacions a l'interior del conjunt, aquestes no estan permeses pel que s'hauran d'eliminar, ja sigui prèviament a l'aprovació inicial o, si escau, definitiva, aquestes referències de la part escrita i gràfica.

En qualsevol cas, prèviament a l'aprovació inicial, s'haurà d'emetre l'informe jurídic corresponent.

Alcúdia, 8 de juny de 2018.- Antoni Ramis Ramos, ARQUITECTE MUNICIPAL.-"

Atès en data 13-JUNY-18 l'assessoria jurídica de Planejament van lliurar l'informe jurídic que tot seguit, es transcriu:

"ASSUMPTE: Informe jurídic a l'estudi de detall de la Unitat d'actuació 8 de les NN.SS de Planejament d'Alcúdia. (Norma 4.1.06)

Primer.- L'entitat Mercantil "Residencial de la Luz, SL" presentà estudi de detall dels terrenys que conformen la Unitat d'Actuació núm. 8 de les vigents NNSS, als efectes de la seva tramitació i aprovació per donar compliment a la norma 4.1.06 de les vigents NNSS:

"8.- Unitat d'actuació 8 (UA-8).

8.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es troba situada en la carretera d'Alcanada (plànol 5.5) i el seu àmbit coincideix amb el conjunt del poblat projectat del l'Arquitecte Ferragut. L'objecte del mateix és la cessió pública, gratuïta i ordenada de forma adequada per a la seva utilització de la zona verda prevista pel planejament, la millora de les infraestructures, la documentació de les edificacions existents i la seva protecció segons el Catàleg



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 – 07400 Alcúdia- Mallorca
ajt@alcudia.net <http://www.alcudia.net>
tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

de protecció del patrimoni, així com la limitació de la densitat residencial de la zona d'acord amb els criteris generals de la revisió de les NN.SS.

8.2.- Ordenació i gestió urbanística.

Haurà de presentar-se projecte de compensació amb la cessió de la zona verda, estudi de detall de volums de les edificacions existents i projecte de dotació de serveis. Prèviament a autoritzar-se obres en alguna edificació haurà de justificar-se el compliment de la fitxa AC-25 del Catàleg de protecció del patrimoni i, en qualsevol cas, no podrà augmentar-se la densitat residencial actualment existent en el sector ni l'índex d'intensitat d'ús residencial d'1/400.

El sistema de gestió serà per compensació.

8.3.- Actuació sense transformació urbanística.”

Segon.- En data 16 de gener de 2018 es va emetre informe per l'Arquitecte municipal en el que es va concloure que :

- 1.- Les anomenades zones verdes no edificables que figuren en la memòria i plànols en cas de mantenir-se haurien de denominar-se zones verdes privades no edificables.
- 2.- Prèviament a l'aprovació definitiva hauria de concretar-se una visita al poblat amb els Serveis tècnics Municipals per assegurar que s'han inclòs tots els afegits a demolir.
- 3.- La situació de les piscines que es proposen haurien de recollir-se en l'estudi de detall.

Tercer.- En data 9 d'abril de 2018 RE 2891 va tenir entrada a l'Ajuntament una annexa al projecte d'Estudi de Detall en el que s'esmenaven les deficiències de l'informe de l'arquitecte municipal i en que ha estat objecte d'informes tècnics de dates 25 de maig de 2018 i 8 de juny de 2018, el primer dels quals dona conformitat a les edificacions disconformes a demolir respecte del projecte original de construcció del poblat i a més informa la substitució dels plànol 01 i 02.

D'altre banda, l'informe tècnic de data 8 de juny de 2018 aborda dues qüestions relatives a la documentació de l'estudi de detall, com son la situació de les piscines proposades i sobre la possibilitat o no de fer ampliacions atès la qualificació Extensiva 2 que figura a les NNSS.

Pel que fa a la situació de les piscines, l'arquitecte assenyala que les piscines estan autoritzades en general en totes les zones d'edificació extensiva, inclòs en les edificacions existents catalogades pel que, en principi, no sembla que la situació de les piscines en determinades parcel·les pugui desvirtuar el valor arquitectònic de les edificacions. No obstant això proposa que l'estudi de detall es sotmeti a informe del CIM per aquesta qüestió.

Pel que fa a la possibilitat de ampliacions, l'arquitecte municipal és taxatiu en el sentit de que cal entendre que la qualificació E2 és incompatible amb la catalogació quan a l'aplicació dels paràmetres i no quan a la resta de definicions urbanístiques i considera que l'ordenació de la norma 4.1.06 es remet al Catàleg fitxa AC-25. Per tant, segons aquesta les edificacions s'han de conservar i rehabilitar i no hi caben ampliacions, per la qual cosa s'han d'eliminar les referències dels paràmetres urbanístics i possibilitats d'eventuals ampliacions de l'estudi de detall abans de la seva aprovació inicial.

Quart.- D'acord amb el que estableix l'article 46 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears, els estudis de detall tenen per objecte , quan sigui necessari completar, o en el seu cas, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable i al efecte podran preveure o reajustar segons els casos:

- a) l'adaptació i reajustament d'alineacions i rasant assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a viari o espais lliures.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

Els estudis de detall han de respectar les determinacions del planejament urbanístic de superior jerarquia, sense



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 –07400 Alcúdia- Mallorca
ajt@alcudia.net <http://www.alcudia.net>
tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

que es puguin alterar l'aprofitament, l'ús, les altures màximes previstes i la densitat que als terrenys compresos al seu àmbit. En cap cas es pot ocasionar perjudicis ni alterar les condicions d'ordenació dels predis colindants.

Per tant, l'estudi de detall que s'informa, a la vista de l'informe tècnic municipal ha de modificar-se retirant les referències dels paràmetres urbanístics relatius a la qualificació E2 i qualsevol possibilitat d'ampliació de les edificacions.

D'altre banda, s'ha d'acreditar la propietat dels terrenys a favor de Residencial Alcúdia Luz, SL, atès que no consta aportada escriptura de propietat. Sol consta un poder de representació per poder consultar y gestionar les accions tendents a inscriure al registre de la propietat la segregació de les finques objecte de la llicència de parcel·lació i cessió atorgada en data 13 d'abril de 2016.

Alcúdia a 13 de juny de 2018.- Serveis Jurídics: E.Ochogavía.-“

Atès que mitjançant escrit RGE 6297 de data 20-JUL-18 l'entitat RESIDENCIAL ALCUDIA LUZ, S.L.U. ha presentat la modificació de data 11-JUL-2018 de l'estudi de detall de la Unitat d'Actuació UA-8 de les NNSS en “Poblat de Gesa”, Camí d'Aucanada, format per una memòria descriptiva i justificativa, els plànols: full 01. Situació i topogràfic actual, full 02. ordenació i qualificació i, full 03. Alineacions i rasants, i 24 fitxes d'estat actual de les edificacions existents amb els ses respectius plànols d'ordenació final i parcel·la i, la documentació fotogràfica d'estat actual de les edificacions existents.

Atès l'informe tècnic municipal de data 23-JUL-18, el qual, es transcriu, tot seguit:

“INFORME TÈCNIC MUNICIPAL

ASSUMPTE: ESTUDI DE DETALL DE LA UA8 DE LES NS (NR 6297, de 20.07.18).

Es presenta nova documentació en relació amb l'estudi de detall per al desenvolupament de la UA-8 de les NS d'Alcúdia, presentat pel Sr. José Miguel López Fernández en nom de l'entitat RESIDENCIAL ALCUDIA LUZ SLU.

D'acord amb l'annex a l'informe de 25 de maig, en l'estudi de detall havia de quedar reflectida la situació de les futures piscines i incorporar la impossibilitat de realitzar ampliacions en les edificacions existents.

Aquesta nova documentació aportada, si bé es reproduïxen algunes de les normes urbanístiques que permeten en determinats casos les ampliacions, també es recull el següent apartat:

En resum, en el present estudi de detall, en les edificacions existents no estan permeses les ampliacions.

Com es va assenyalar en l'informe anteriorment citat, en aquest cas, en estar el conjunt del poblat catalogat i requerir-se un estudi de detall per identificar i suprimir els volums afegits a les edificacions originals, no estan permeses les ampliacions de les edificacions existents ni la construcció de noves edificacions en les parcel·les.

Per tant, sense perjudici de l'informe jurídic, amb la nova documentació aportada queda aquesta prescripció resolta i l'estudi de detall pot aprovar-se inicialment. En qualsevol cas, s'haurà d'enviar en fase d'informació pública al Departament de Patrimoni del Consell de Mallorca quant a la possibilitat de realitzar-se piscines a l'interior del conjunt.

Alcúdia, 23 de juliol de 2018.- Antoni Ramis Ramos, ARQUITECTE MUNICIPAL.-“



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 –07400 Alcúdia- Mallorca
ajt@alcudia.net <http://www.alcudia.net>
tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

Atès que en data 13-MARÇ-19 l'arquitecte municipal ha emès informe tècnic Annex a l'anterior informe tècnic de dia 23-informe tècnic de dia 23-JUL-18, que tot seguit, es transcriu:

“INFORME TÈCNIC MUNICIPAL

ASSUMPTE: ANNEX A L'INFORME DE 23 DE JULIOL DE 2018 RELATIU A L'ESTUDI DE DETALL DE LA UA8 DE LES NS (NR 6297, de 20.07.18).

En relació amb l'informe tècnic de 23 de juliol de 2018 a l'estudi de detall de la UA-8 de les NS d'Alcúdia, presentat pel Sr. José Miguel López Fernández en nom de l'entitat RESIDENCIAL ALCUDIA LUZ SLU, i l'aprovació de la Llei 9/2018, de 31 de juliol, per la qual es modifica la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB n. 97, de 07.08.18), s'emeta aquest informe.

L'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental dels Illes Balears estableix que els estudis de detall no tenien efectes significatius en el medi ambient i, per tant, no se subjectaven al procediment d'avaluació ambiental estratègica. La nul·litat d'aquest article per la Sentència del TC 109/2017, de 21 de setembre, va donar lloc a la Llei 9/2018, de 31 de juliol, per la qual es modifica la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental dels Illes Balears que va redactar de nou l'article 9 amb el següent contingut en relació amb la subjecció dels estudis de detall i altres modificacions menors:

“No obstant això, en els casos en què l'òrgan ambiental, a instància motivada de l'òrgan substantiu, valori que aquestes modificacions són d'escassa entitat, les podrà excloure del procediment d'avaluació ambiental, amb un informe tècnic previ que conclouï que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient.

Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que obrarà en l'expedient.”

Així doncs, en aquest cas, com es desprèn dels informes anteriors emesos en relació amb aquest estudi de detall es tracta de la rehabilitació i recuperació d'un conjunt catalogat, eliminant-se els elements i altres construccions afegides amb posterioritat i sense possibilitat d'introduir ampliacions pel que estariem en el 2n paràgraf de l'apartat anterior, és a dir que no seria necessària la consulta enunciada en el paràgraf 1r.

En conclusió, l'estudi de detall no està incurs en els supòsits de l'apartat 4 de l'article 9 i, sense perjudici de l'informe jurídic corresponent, s'entén que estaria directament exonerat d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Alcúdia, 13 de març de 2019.- Antoni Ramis Ramos, ARQUITECTE MUNICIPAL.-“

Atès l'informe emès per l'assessoria jurídica de Planejament en data 26-MARÇ-19, el qual, es transcriu a continuació:

“SEGON INFORME.- En Data 13 de març de 2019 s'ha emès nou informe en relació a la modificació de l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears en la nova redacció donada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol que assenyala que l'estudi de detall no es pot incardinar en el supòsit de l'apartat 4 de l'article 9. Consultats els Serveis jurídics de la CBMA els estudis de detall no susceptibles de generar nous projectes sotmesos a avaluació ambiental es justificarà mitjançant informe tècnic que quedarà a l'expedient municipal.

Atès que l'estudi de detall sotmès a informe suposa, en paraules de l'arquitecte municipal : “ es tracta de la



Ajuntament d'Alcúdia

Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 –07400 Alcúdia- Mallorca

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

tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

rehabilitació i recuperació d'un conjunt catalogat eliminant-se els elements i altres construccions afegides amb posterioritat i sense possibilitat d'introduir ampliacions pel que estariem en el 2n paràgraf de l'apartat anterior, es a dir que no seria necessària la consulta enunciada en el paràgraf primer.

En conclusió, l'estudi de detall no està incurs en els supòsits de l'apartat 4 de l'article 9 i, sense perjudici de l'informe jurídic corresponent, s'entén que estaria directament exonerat d'avaluació ambiental estratègica simplificada."

Per tant, queda sense efecte l'anterior prescripció:

" el termini d'informació pública es sol·licitarà informe de la CMAIB per acordar en relació a la no subjecció de l'aprovació del estudi de detall per no tenir efectes significatius en el medi ambient, d'acord amb el punt segon de la Circular del Conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca de data 27.07.2017 (BOIB 26.08.2017núm.105)"

S'ha aportat escriptura núm. 1901 de 22.09.2017 de compravenda i per tant es dona per esmenada la deficiència de l'anterior informe jurídic, si bé abans de l'aprovació definitiva s'han d'inscriure al registre de la propietat les segregacions i cessions derivades de la llicència de parcel·lació i cessió atorgada en data 13 d'abril de 2016 i la seva modificació posterior.

D'acord amb l'informe de l'arquitecte municipal, durant el termini d'informació pública s'ha de remetre l'expedient al Departament de Patrimoni del Consell de Mallorca per informe en relació a la possibilitat de la realització de piscines.

Alcúdia, 26 de març de 2019. L'assessoria jurídica de Planejament, Eulàlia Ochogavía Bennassar.-"

ATÈS que l'aprovació inicial de l'Estudi de detall correspon al batle, d'acord amb l'article 21 de la Llei 20/2006, de 14 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears en relació a l'article 54.1.c) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i, 153 del Reglament de la Llei 2/2014, de 25 d'abril, d'Ordenació i ús del sòl a l'Illa de Mallorca.

En ús de les atribucions que tinc delegades en virtut del Decret de Batlia de 16 de juny de 2015 (registre de decrets núm. 864 data 18.06.15),

RESOLC :

PRIMER.- De conformitat amb el que disposen els articles 46 i 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i amb els informes tècnics i jurídics més amunt transcrits, **aprovar inicialment** l'estudi de detall de la Unitat d'Actuació UA-8 de les NN.SS situada en el "Poblat de Gesa", Camí d'Aucanada (modificació 11 juliol 2018 de l'arquitecte senyor Nicolás Arganza Alvaro) presentat en data 20 de juliol 2010 (RGE núm. 6297) per l'entitat RESIDENCIAL ALCUDIA LUZ, S.L.U.).

SEGON.- Sotmetre l'estudi de detall a informació pública pel termini de trenta (30) dies mitjançant anuncis que es publicaran en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de més tirada a la Illa i, en la seu electrònica de l'ajuntament, on es farà constar la documentació completa, perquè qualsevol persona pugui consultar l'expedient en el Servei municipal de Planificació Urbanística situat en el núm. 1 de la Placeta del pins, en horari laborable de dilluns a divendres de les 8,00 a les 14



Ajuntament d'Alcúdia

Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 – 07400 Alcúdia- Mallorca

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

tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

hores, i formular les al·legacions que s'estimin oportunes. (Article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balear i, article 154 del Reglament de desenvolupament de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, en l'àmbit de l'Illa de Mallorca).

TERCER.- Fer constar que, de conformitat amb l'article 51 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, i en concordança amb els apartats 2 i 3 de l'article 138 i 139 del reglament per Mallorca, de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl, aquesta aprovació inicial determina per ella mateixa i, dins l'àmbit de l'Estudi de detall, la suspensió durant el termini de dos anys o fins l'aprovació definitiva, de la tramitació i l'aprovació de l'instrument de planejament, de plans de desenvolupament i d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies en l'àmbit corresponent a l'Estudi de detall. Tot això, sense perjudici que puguin atorgar-se les llicències fonamentades o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim urbanístic vigent, i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en els termes establerts en l'apartat 2 de l'article 141 d'aquest Reglament.

Àmbit de la suspensió:



QUART.- D'acord amb l'informe de l'arquitecte municipal, durant la informació pública s'ha de remetre l'expedient al departament de Patrimoni del Consell de Mallorca, instant-ne informe en relació a la possibilitat de la realització de piscines.

CINQUÈ.- Abans de l'aprovació definitiva de l'estudi de detall, s'han d'inscriure en el Registre de la



Ajuntament d'Alcúdia

Planificació urbanística – Llicències de parcel·lació

Carrer Major, 9 –07400 Alcúdia- Mallorca

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

tel: 971 89 71 00 / 971 897109 Fax: 971 54 65 15

2019/900

Propietat les segregacions i cessions derivades de la llicència de parcel·lació i cessió atorgada. en data 13 d'abril de 2016 i la seva modificació posterior de data 17 d'abril de 2019. (resolucions del regidor delegat d'Urbanisme núm. 495/2016 i núm. 2019/675, respectivament).

SISÈ.- Notificar personalment aquesta resolució als propietaris/promotors de terrenys inclosos dins l'àmbit de l'Estudi de detall, per als quals els termini per a la presentació d'al·legacions començarà a partir de l'endemà de la data de recepció de la notificació.

Ho mana i signa, el regidor delegat d'Urbanisme,
Davant meu, el Secretari

Alcúdia, en data de la signatura,