

APROVAT INICIALMENT mitjançant resolució de batlia núm. 2020/2198 de dia 19 de novembre de 2020. Alcúdia, en data de la signatura.
La Secretària acctal.,
Maria Suau Juan



Estudio de detalle del tramo de costa T-AN8 de Alcudia

Expediente arquitecto:

J1407

Expediente licencia:

Documento:

Memoria

Fase:

Aprobación inicial

Fecha:

Septiembre 2019

Versión:

v. ED-09.19

Emplazamiento:

Tramo T-AN8 - Barcarés - Alcudia

Promotor:

Magdalena Llabrés Rosselló

CIF: **41402655X**

Dirección:

Calle Filipinas 8, Palma

Arquitecto:

Jaume Luis Salas, arquitecto

t: 971 88 33 40 m: 659 91 53 54

jaume@m-ar.es

marès

arquitectura, paisatge i territori

www.m-ar.es

Hoja resumen de los datos generales:

proyecto:	Estudio de detalle del tramo de costa T-AN8 de Alcudia
fase	Aprobación inicial
documento	Memoria
referencia	J1407
Título del Proyecto:	Estudio de detalle del tramo de costa T-AN8 de Alcudia
tipología:	-
emplazamiento:	Tramo T-AN8 - Barcarés - Alcudia
agentes:	
promotor:	Magdalena Llabrés Rosselló
Autor del Proyecto:	Jaume Luis Salas, arquitecto

TABLA DE CONTENIDO

1.	Memoria Descriptiva	7
1.1	Agentes	7
1.1.1	Promotor	7
1.1.2	Proyectista	7
1.2	Información previa	7
1.1.1	Antecedentes y condicionantes	7
1.1.2	Emplazamiento	12
1.1.3	Entorno físico del tramo T-AN8	12
1.3	Objeto del proyecto	12
2.	Memoria justificativa	14
2.1	Marco normativo	14
2.2	Justificación del cumplimiento del marco normativo para solicitar autorización de forma excepcional.	14
2.3	Ley de Costas 22/1988 - Disposición transitoria tercera. - Apartado 3	14
3.	Conclusión	20
4.	Contenido documental	21
ANEJO I. Normativa urbanística municipal		22
1.	Normativa	22
2.	Plano general de ordenación de la zona	23

1. Memoria Descriptiva

1.1 Agentes

1.1.1 Promotor

Magdalena Llabrés Rosselló, con NIF 41402655X, con domicilio en Calle Filipinas 8, Palma, Illes Balears, propietaria de la edificación situada en plaza Mestres d'Aixa nº2, marcada en los planos con el código E2 y con referencia catastral 0028402EE1102N

1.1.2 Projectista

Jaume Luis Salas, como arquitecto colegiado en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears amb NIF 78213791Z, número de colegiado 359416 y dirección fiscal en la calle Coves 38 - 07300 - Inca - Mallorca - 971883340

1.2 Información previa



Imagen 1. Vista de la fachada marítima actual

1.1.1 Antecedentes y condicionantes

El encargo consiste en elaborar la documentación necesaria para tramitar el estudio de detalle del **Tramo T-AN8 - Barcarés - Alcudia d' Barcarés - Alcudia**.

Las **referencias catastrales afectadas son:** -

- 0028401EE1102N (con 3 referencias catastrales por división horizontal)
- 0028402EE1102N
- 0028403EE1102N
- 0029801EE1102N
- 0029802EE1102N

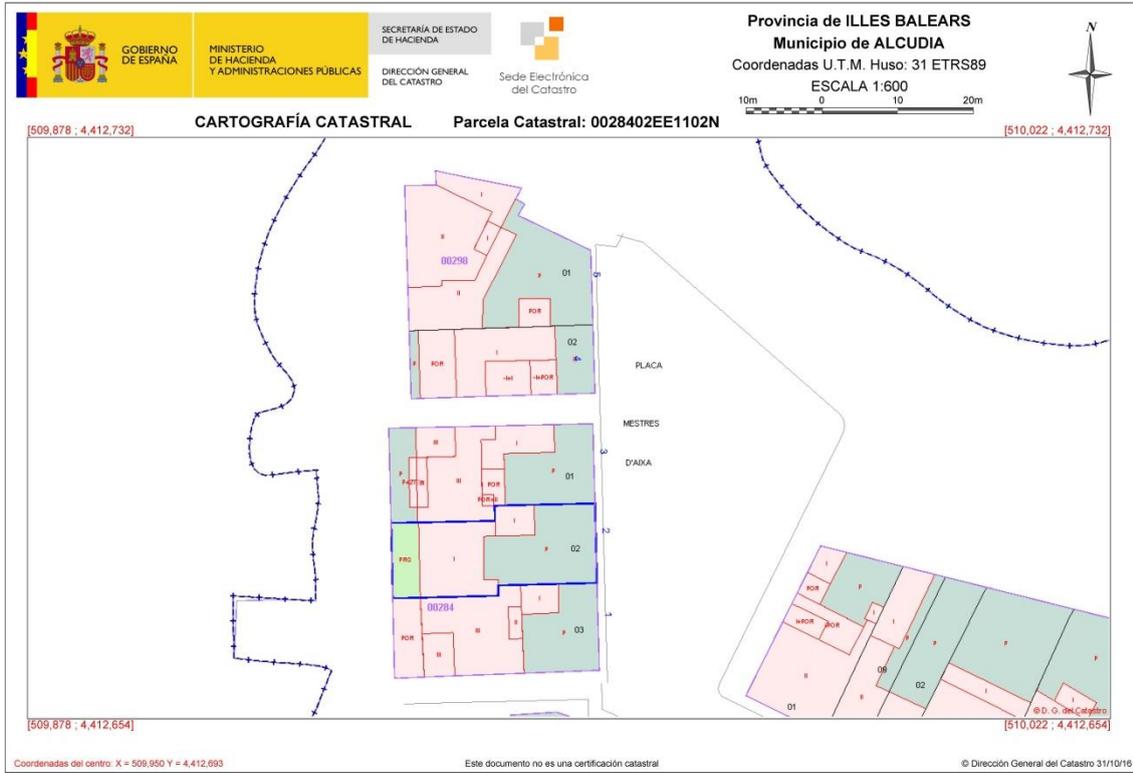


Imagen 2. Plano catastral del conjunto

Se presentan a continuación las fichas catastrales de las parcelas afectadas:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0028401EE1102N0001ZL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 3 Es:1 PI:00 Pt:L1
07400 ALCUDIA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1986**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **40,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]: **170**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 3
ALCUDIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]: **414** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **321** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	00	01	41
VIVIENDA	1	00	02	104
ELEMENTOS COMUNES				25

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 29 de Diciembre de 2016

509.960 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0028401EE1102N0002XB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 3 Es:1 PI:01 Pt:L2
07400 ALCUDIA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN **1986**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **30,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **121**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 3
ALCUDIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **414** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) **321** TIPO DE FINCA **[division horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	01	01	103
ELEMENTOS COMUNES				18

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 29 de Diciembre de 2016

509,960 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0028401EE1102N0003MZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 3 Es:1 PI:02 Pt:L3
07400 ALCUDIA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN **1986**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **30,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **121**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 3
ALCUDIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **414** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) **321** TIPO DE FINCA **[division horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	02	01	103
ELEMENTOS COMUNES				18

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 29 de Diciembre de 2016

509,960 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ALCUDIA Provincia de ILLES BALEARS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0028402EE1102N0001UL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 2
07400 ALCUDIA [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1940**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **115**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 2
ALCUDIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **115** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **285** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	94
APARCAMIENTO	1	00	02	21

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

509,960 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Lunes, 17 de Octubre de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0028403EE1102N0001HL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 1
07400 ALCUDIA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1985**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **482**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 1
ALCUDIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **482** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **308** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	168
APARCAMIENTO	1	00	02	20
VIVIENDA	1	01	01	149
VIVIENDA	1	02	01	145

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

509,960 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Jueves, 29 de Diciembre de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0029801EE1102N0001LL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 5
07400 ALCUDIA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1980**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **451**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 5
ALCUDIA [ILLES BALEARS]

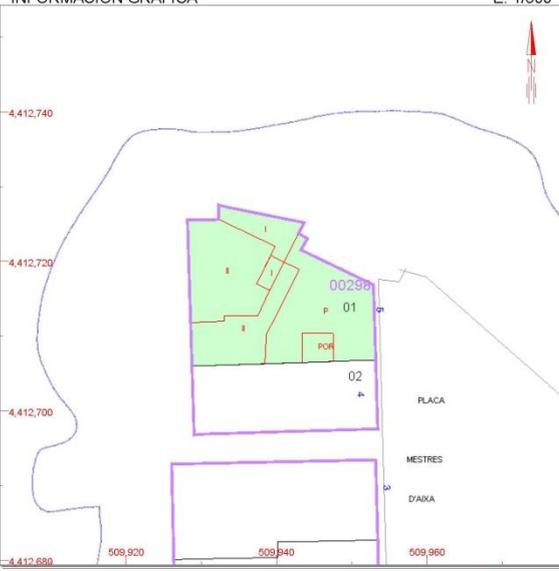
SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **451** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **420** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	218
ALMACEN	1	00	02	17
VIVIENDA	1	01	01	216

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

509,960 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Jueves , 29 de Diciembre de 2016

- 509,960 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0029802EE1102N0001TL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 4
07400 ALCUDIA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1955**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **187**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ MESTRES D'AIXA, DELS 4
ALCUDIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **187** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **225** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	-1	01	45
VIVIENDA	1	00	01	142

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

509,960 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Jueves , 29 de Diciembre de 2016

- 509,960 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

1.1.2 Emplazamiento

Está situado en el **Tramo T-AN8 - Barcarés - Alcudia**

1.1.3 Entorno físico del tramo T-AN8

El tramo T-AN8 comprende una zona costera bien delimitada por 5 edificaciones con fachada directamente al mar y en la parte trassera con la plaza Mestres d'Aixa.

1.3 Objeto del proyecto

El objeto del estudio de detalle es proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo de la fachada marítima de una manzana, definida como tramo T-AN8.



Imagen 3. Alzado actual de las edificaciones



Imagen 4. Primer tramo, con la edificación objeto a aumentar altura en la parte central.



Imagen 5. Segundo tramo.

2. Memoria justificativa

2.1 Marco normativo

Según el artículo 25 de la Ley de Costas 22/1988, del 28 de julio (Última modificación del 11 de diciembre del 2015), en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

La misma Ley específica que en casos excepcionales, siempre y cuando se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación que estén en vigor, mediante estudios de detalle.

En este caso se pretende legitimizar una actuación edificatoria residencial dentro de los límites de la zona de Servidumbre de Protección. El solar edificado donde se pretende aumentar la altura del edificio destinado a vivienda unifamiliar, se encuentra dentro de la trama urbana que forma parte de la fachada del tramo T-AN8, fuera de la zona marítimo-terrestre, y parcialmente en servidumbre de tránsito y de protección.

2.2 Justificación del cumplimiento del marco normativo para solicitar autorización de forma excepcional.

El objeto del presente "Estudio de detalle" tanto gráfica como escrita, se redacta para solicitar la excepción a la ley de Costas 22/1998 (última modificación: 11 de diciembre de 2015), basándose en el Capítulo V: "Impugnación de actos y acuerdos." En la Disposición transitoria tercera 3. "

Dicha autorización se solicita y así poder llevar a cabo el aumento de altura de un edificio residencial unifamiliar de planta baja más una planta piso.

2.3 Ley de Costas 22/1988 - Disposición transitoria tercera. - Apartado 3

Según la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio, para la autorización de nuevos usos y construcciones en terrenos clasificados como suelo urbano, pero afectados por la servidumbre de protección de la zona marítimo-terrestre, se cita textualmente:

"3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª. Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2º. del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2ª. Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogenización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.

Con el presente Estudio de Detalle se propone la homogenización urbanística en el tramo T-AN8 de Alcedia, con la intervención sobre los solares y/o edificios que no alcanzan la altura máxima reguladora, que son dos (E2 i E4) y así lograr la homogeneización urbanística de este tramo de fachada, donde el resto de los edificios.

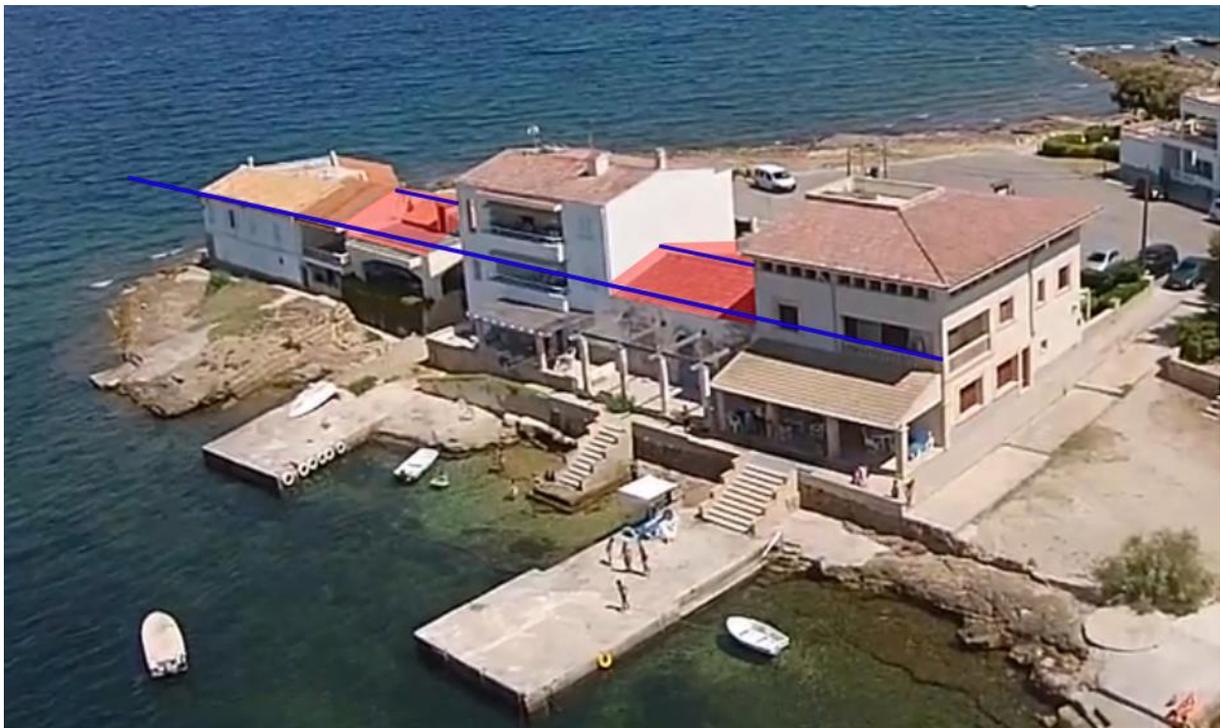


Imagen 6. Vista aérea con propuesta de homogeneización urbanística marcada en color rojo en los solares E2 i E4. Las líneas azules representan los límites tanto en la cumbre de la cubierta de teja, como en su base.



Imagen 7. Vista aérea con propuesta de homogeneización urbanística marcada en color rojo en los solares E2 i E4. Las líneas azules representan los límites tanto en la cumbre de la cubierta de teja, como en su base.

b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.

Como se puede comprobar en los planos, los edificios de la manzana 1 y de la manzana 2 están situados a una distancia inferior a 20 metros desde el límite de la ribera de mar, y mantienen la alineación preestablecida por las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Alcudia.

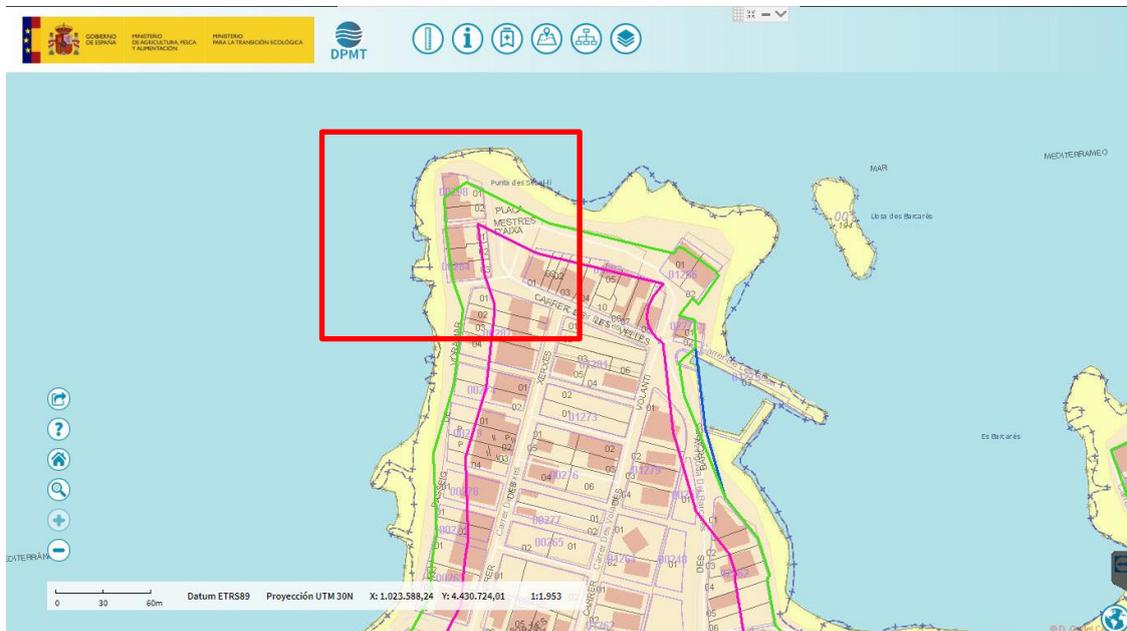


Imagen 8. Mapa del visor del Dominio Público Marítimo y Terrestre

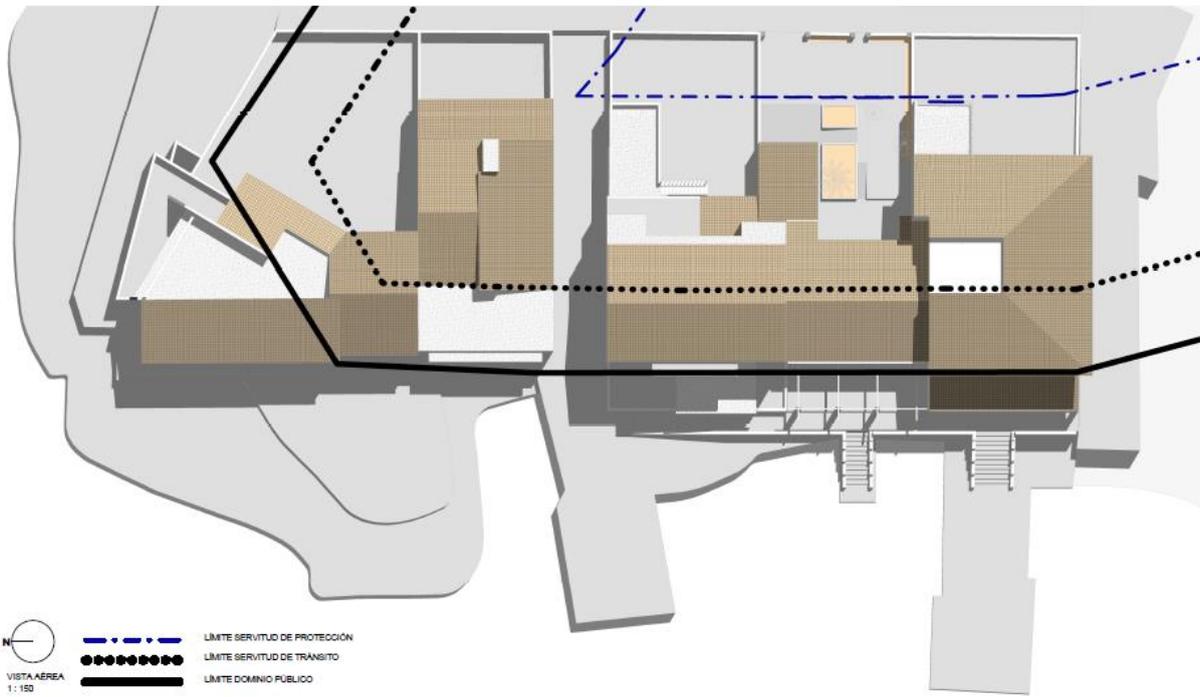


Imagen 9. Plano de emplazamiento



Imagen 10. Axonometría del estado actual

c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

Memoria urbanística

Normativa urbanística municipal

La normativa aplicable son las **Normas subsidiarias de Alcudia 17/10/03**, y se encuentra adaptado al plan Territorial de Mallorca.

Cumplimiento del planeamiento urbanístico

Se cumple con las disposiciones que el planeamiento urbanístico municipal establece en esta zonificación.

La calificación de las parcelas afectadas es CAB2 – Casco antigua Barcarès.

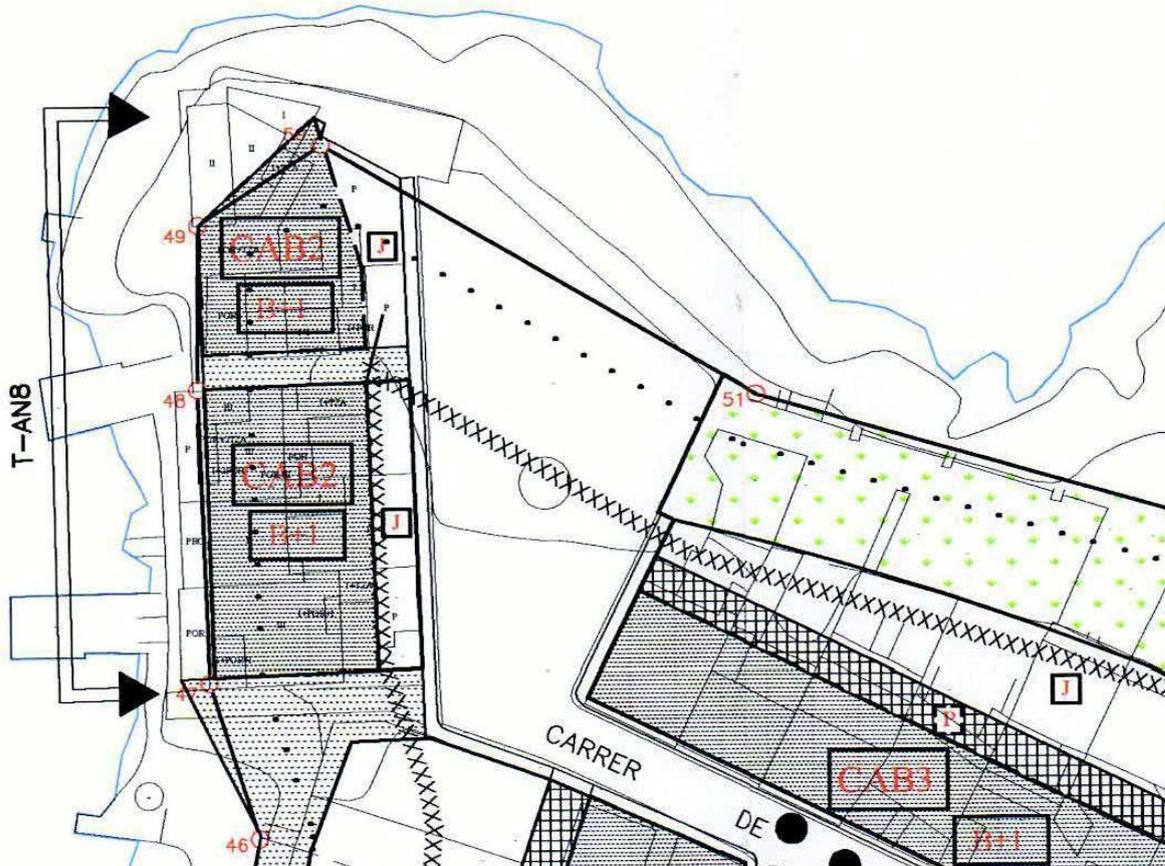


Imagen 11. Detalle del plano de las Normas subsidiarias

Las Normas subsidiarias se aprobaron con una serie de prescripciones, entre las cuales cabe destacar la no aceptación de los tramos marítimos marcados por las Normas.

Las Normas urbanísticas contemplan los parámetros urbanísticos según se detalla (NORMA 3.2.03 de las NNSS de Alcudia), que son los siguientes:

- Calificación: Núcleo antiguo Barcarès 2 - **CAB2**
- La edificación deberá mantenerse en el interior del área tramada del plano n. 5.4.4 (ver imagen 3)
- Ocupación máxima: 55% de la parcela. Los terrenos demaniales no formarán parte de la parcela y no se admitirán bonificaciones a la ocupación por terrazas abiertas.
- La alineación del lado del mar tiene carácter obligatorio. La zona sin edificar deberá quedar situada en el

- lado de la calle, cumpliendo un frente mínimo de cuatro (4) metros y planta rectangular.
- Número de plantas: SOT +B + 1P.
- Altura reguladora máxima: 7m.
- La zona (J) de la parcela deberá mantener ajardinada. Se establece una zona no edificable de 5 metros como espacio libre privado.
- Las condiciones para la construcción de piscinas serán las mismas que las definidas para el núcleo antiguo de la ciudad de Alcudia (norma 3.3.01), aunque en esta zona se admitirá el acabado interior en azul turquesa.
- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda / m2 solar): 1 / parcela.

d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.

Cumpliendo con las Normas Subsidiarias de Alcudia, los inmuebles que se proyecten, se harán en construcción adosado lateralmente a los dos edificios contiguos, cumpliendo con la tipología de edificios entre medianeras que le corresponde, ocupando todo el ancho del solar y cuya fachada se alineará tal y como se establecen las normas en un solo plano de fachada continua.

e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

Cumpliendo con lo descrito en el desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio, para la autorización de nuevos usos y construcciones en terrenos clasificados como suelo urbano, pero afectados por la zona de servidumbre de protección de la zona marítimo-terrestre, y a la vez, cumpliendo con lo descrito en las Normas Subsidiarias de Alcudia, los edificios que se proyecten se alinearán a los edificios ya existentes, siguiendo la tipología de edificaciones entre medianeras

En este Estudio de Detalle las alineaciones actuales ya se ajustan a los edificios existentes, cumpliendo con este requisito de alineación sobre su tramo de fachada.

f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

La longitud total del tramo de fachada, considerando las 5 solares se presenta en la siguiente tabla:

Longitud de fachada

	PB	%
E1	11,65	15,20%
E2	9,10	11,87%
E3	12,68	16,54%
E4	9,42	12,29%
E5	33,79	44,09%
SUMA ml.	76,64	100,00%

Suma E2 i E4		24,16%
	< 25%	CUMPLE

* La zona de espacio libre privado no edificable no computa

Las fachadas de los solares sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, es del 24.16%, por tanto no supera el 25.00%

3. Conclusión

Por todo lo expuesto, justificado y demostrado el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indispensables, se solicita la aprobación del presente estudio de detalle, que propone completar los espacios no edificados en la zona de servidumbre de protección, con volúmenes edificables, afectando a las edificaciones E2 i E4, cumpliendo con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas.



4. Contenido documental

El contenido documental de la presente modificación puntual está compuesto por:

- Memoria justificativa
- Planos :
 - X01 - Situación
 - X02 – Propuesta
 - X03 – Secciones generales
 - X04 – Sección tipo propuesta

Alcudia, miércoles, 11 de septiembre de 2019

El promotor: **Magdalena Llabrés Rosselló**

El arquitecto: **Jaume Luis Salas**

ANEJO I. Normativa urbanística municipal

1. Normativa

La normativa aplicable son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcudia (Acuerdo de Pleno 01/02/07)

Se cumple con las disposiciones que el planeamiento urbanístico municipal establece en esta zonificación.

La calificación de las parcelas afectadas es CAB2 – Casco antigua Barcarés.

En la zona existen 3 tipologías diferentes que se señalan en el plano de ordenación nº5.4.4 de las Normas. Asimismo se detallan los parámetros en la Norma 3.2.03.

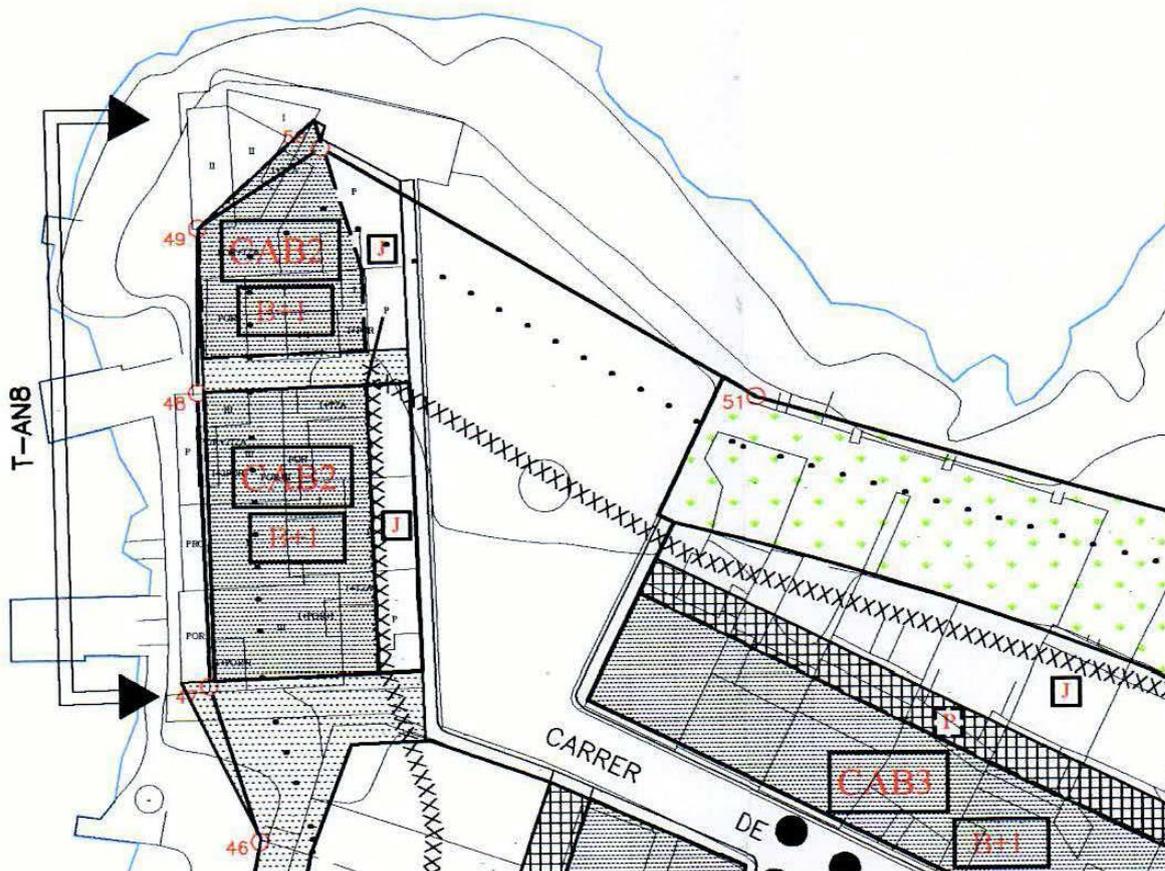


Imagen 12. Detalle del plano del PGOU

Se presenta un resumen de la tipología que afecta exclusivamente al tramo T-AN8 que se corresponde con la calificación **CAB2**:

- Calificación: Núcleo antiguo Barcarés 2 - **CAB2**
- La edificación deberá mantenerse en el interior del área tramada del plano n. 5.4.4 (ver imagen 3)
- Ocupación máxima: 55% de la parcela. Los terrenos demaniales no formarán parte de la parcela y no se admitirán bonificaciones a la ocupación por terrazas abiertas.

- La alineación del lado del mar tiene carácter obligatorio. La zona sin edificar deberá quedar situada en el lado de la calle, cumpliendo un frente mínimo de cuatro (4) metros y planta rectangular.
- Número de plantas: SOT +B + 1P.
- Altura reguladora máxima: 7m.
- La zona (J) de la parcela deberá mantener ajardinada.
- Las condiciones para la construcción de piscinas serán las mismas que las definidas para el núcleo antiguo de la ciudad de Alcudia (norma 3.3.01), aunque en esta zona se admitirá el acabado interior en azul turquesa.
- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda / m² solar): 1 / parcela.

2. Plano general de ordenación de la zona

