



Negociat d'Urbanisme i Obres

Exp. núm.: 2017/7 - SIM (TAO 511/2017-obres) (origen 683/2010-obres)

AM.ff

DECRET

Vista la sol·licitud presentada en data 29 de desembre de 2017 (RGE 18543) pel Sr. Manuel Fernandez-Figares Morales, amb DNI _____ en representació de l'entitat RESIDENCIAL VISTA ALEGRE SA, amb CIF A-03.182.060, interessant l'aprovació d'una modificació de Projecte Bàsic i d'Execució per a construir 29 habitatges unifamiliars, amb 29 places d'aparcament i 13 piscines, a la parcel·la R-7 del polígon 10.3.2 de Cala Murada (Manacor), amb ref. cadastral núm. 25700F2ED2627S0001UR, i resultant els següents fets i fonaments jurídics,

Antecedents

A) Consta atorgada una llicència d'obres a l'entitat Residencial Vista Alegre SAU per a construir un conjunt d'habitatges a les parcel·les R6, R7, R12 del Polígon 10-3-2 de Cala Murada (Manacor). Exp. núm. 683/2010-obres.

A la parcel·la R-7 es preveia la construcció de 29 habitatges (concretament 3 edificis amb 8 habitatges a cada un, el que fa 24 habitatges, i 5 habitatges unifamiliars aïllats), i 13 piscines.

B) En data 29 de desembre de 2017 el Sr. Manuel Fernandez-Figares Morales, amb DNI _____ en representació de l'entitat assenyalada, presentà una sol·licitud d'aprovació d'una modificació de Projecte Bàsic i d'Execució per a construir 29 habitatges unifamiliars, amb 29 places d'aparcament i 13 piscines, a l'emplaçament assenyalat (parcel·la R-7 del polígon 10.3.2 de Cala Murada (Manacor), amb ref. cadastral núm. 25700F2ED2627S0001UR).

La modificació proposada preveia la construcció del mateix nombre d'habitatges (29), si bé amb una tipologia totalment diferent:

- Construcció de 13 habitatges unifamiliars amb piscina (identificades com a "villas"). Aquestes "villas" es divideixen en 3 tipologies:
 - "Villa A": 1 unitat.
 - "Villa C": 6 unitats.
 - "Villa L": 6 unitats.
- Construcció de 2 blocs d'habitatges plurifamiliars, amb 8 habitatges a cada bloc (identificats com a "bungalows")

Plaça del Convent, 1
07500 Manacor - Mallorca - Illes Balears

Tel. 971 84 91 00
Fax 971 84 91 05

www.manacor.org
ajuntament@manacor.org

Firma 1 de 2
NURIA HINOJOSA ABEENZA
15/10/2020
1a TB i delegada generica Area UH
Firma 2 de 2
NICOLAU CONTI FUSTER
15/10/2020
Secretari General

Còpia Autèntica. Verificable mitjançant codi segur de validació: Còpia Autèntica. Verificable mediante código seguro de validación: https://www.seu-e.net/manacor/	
Código Seguro de Validación	3bf3665b27524ab98fe51e0b749b3fbc001
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/di/ax/di/axabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=058
Metadatos	MANACOR Clasificador: Resolució Núm. Resolució: 2020/2728 - Fecha Resolució: 15/10/2020





C) En data 12 de març de 2018 l'aparellador municipal diligencià favorablement la sol·licitud, pel que fa a que el patrimoni històric-cultural no es veia afectat per les obres projectades.

D) L'11 de maig de 2018 l'arquitecte municipal, després d'examinar el projecte, informà desfavorablement la seva aprovació, en tant el mateix incomplia els vigents paràmetres urbanístics, concretament s'incomplia l'ocupació màxima permesa per a la zona.

En data 22 de maig de 2018, i atès dit informe tècnic desfavorable, es dictà resolució, per la que, en síntesi, es desestimava la pretensió relativa a l'atorgament per silenci positiu de la llicència d'obres de referència, i es denegava la sol·licitud d'aprovació de la modificació del Projecte Bàsic i d'Execució referit, en tant el projecte presentat resultava incompatible amb les determinacions contingudes en les vigents NNSS de Manacor i en el Pla General aprovat de forma inicial; concretament s'infringia el paràmetre urbanístic de volum màxim permès per a la parcel·la de referència, en tant que, realitzats els càlculs oportuns, resultaria que, d'autoritzar-se les obres segons el projecte presentat, el seu volum seria de 10.300'88 m³, superior al màxim permès, que és de 10.136'76 m³.

E) El 31 de maig de 2018 (RGE 7903), abans de que li fos notificada l'anterior resolució, la interessada presentà una projecte modificat, sense visar, el que donà lloc a l'exp. 214/2018-obres.

El 13 de juny de 2018, la recurrent presentà un altre escrit (RGE 8526), interessant que la documentació aportada en data 31 de maig de 2018 fos com un annex o una esmena de deficiències de la sol·licitud que es tramitava amb el número 511/207-obres, i no com una nova sol·licitud -com de fet va ser considerada-, atorgant-li un nou numero d'expedient (exp. núm. 214/2018-obres).

En dates següents la interessada presentà diversa documentació tècnica, encaminada a esmenar deficiències.

F) En data 23 d'octubre de 2018 l'arquitecte municipal, revisada la documentació, detectà novament deficiències. A més, assenyalava que calia que l'organisme competent en aigües superficials emetés l'oportuna autorització favorable.

G) El 16 de novembre de 2018 la interessada presentà davant la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca una sol·licitud d'informe/autorització de les obres de modificació.

H) En data 14 de febrer de 2019 (RGE 2088) la interessada presentà novament documentació encaminada a esmenar deficiències.

I) El 2 de juny de 2020 (RGE 9098) la interessada presentà un nou projecte, sense visar, recollint una nova modificació del Projecte Bàsic i d'Execució aprovat, que preveia la disminució de 2 habitatges (supressió de dues *villes*, la villa Z17 i la villa Z19), passant a 27 habitatges, així com la construcció d'un canal hidràulic, i la reubicació dels aparcaments dels blocs 1 i 2.

Plaça del Convent, 1
07500 Manacor - Mallorca - Illes Balears

Tel. 971 84 91 00
Fax 971 84 91 05

www.manacor.org
ajuntament@manacor.org

Firma 1 de 2
NURIA HINOJOSA ABEENZA
15/10/2020
H
1a TB i delegada generica Area U
Firma 2 de 2
NICOLAU CONTI FUSTER
15/10/2020
Secretari General

Còpia Autèntica. Verificable mitjançant codi segur de validació: Còpia Autèntica. Verificable mediante código seguro de validación: https://www.seu-e.net/manacor/	
Código Seguro de Validación	3bf3665b27524ab98fe51e0b749b3fbc001
Url de validación	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/absis/di/ax/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=058
Metadatos	Clasificador: Resolució Núm. Resolució: 2020/2728 - Fecha Resolució: 15/10/2020





Adjuntà diversa documentació tècnica, sense visar.

J) El 30 de juny de 2020 la interessada tornà presentar més documentació tècnica, assenyalant que les modificacions comportaven la reducció de la superfície construïda fins a 3.063 '89 m², i el volum també es veia reduïa fins a 9.191 '67 m³.

L'anterior comportava que el pressupost de les obres també es ves reduït en respecte del projecte inicial, quedant, per tant, el pressupost de les modificacions fixat en

K) El 23 de setembre de 2020 (RGE 14489) tingué entrada còpia de la resolució dictada el 17 de setembre de 2020 per la Directora Gral. de Recursos Hídrics, de caire favorable, amb prescripcions. La literalitat de la part resolutiva és la següent:

1. Atorgar a Residencial Vista Alegre, S.A.U., autorització pel modificat de projecte bàsic de la fase R7, a la parcel·la R7 del polígon 10.3. de Cala Murada, situat a domini públic hidràulic, zona de servitud, zona de policia de torrents i zona inundable o potencialment inundable, al terme municipal de Manacor, d'acord amb el document "Modificado de proyecto básico de la fase R7. Parcela R7, polígono 10.3.2 de Cala Murada. T.M. Manacor", signat el maig de 2017 pels arquitectes Llorenç Brunet Nicolau, Mateu Llodrà Adrover i Maria del Carme Pascual Estelrich i modificat pels plànols lliurats amb RGE: L30E5999/2020 i subscribits el juny de 2020 pels mateixos arquitectes:
 - "Estado final solares R7 i R12 adaptados al cauce. Mayo 2020". A escala 1:500.
 - "Estado final solar R7 adaptado al cauce. Mayo 2020". A escala 1:300.

2. Condicionar aquesta autorització al compliment de les prescripcions següents:
 - a) Aquest projecte s'ha d'integrar constructivament amb el "Proyecto de canalización de las pluviales de la urbanización de Cala Murada, TM de Manacor, abril 2020", subscribit pels enginyers de camins, canals i ports Daniel Aguiló i Margalida Muntaner, i no es pot finalitzar abans de l'execució d'aquesta canalització.
 - b) S'ha de deixar lliure per a pas públic de vianants la zona de servitud (5 metres des de la ribera del torrent).
 - c) El promotor és responsable del projecte, de l'execució de les obres i dels danys que es puguin produir al domini públic hidràulic o a tercers, així com de la neteja, manteniment i conservació del tram de l'endegament.
 - d) Qualsevol modificació de la documentació presentada, requerirà un nou informe tècnic.
 - e) S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.
 - f) La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la Direcció General de Recursos Hídrics, i s'ha d'adjuntar un plànol de situació juntament amb fotografies amb núm. de referència 4982/2018, amb la finalitat de comprovar el compliment de les condicions establertes.

3. Prohibir el dipòsit de qualsevol tipus de material, que pugui dificultar el lliure transcurs de les aigües o reduir la capacitat hidràulica, a la llera del torrent. Són a càrrec del petitioner les obres de neteja i els treballs que l'Administració hidràulica ordeni dur a terme.

L) L'1 d'octubre de 2020 l'arquitecte municipal, informà favorablement el projecte, tot assenyalant que:

Còpia Autèntica. Verificable mitjançant codi segur de validació:/Copia Autèntica. Verificable mediante código seguro de validación: https://www.seu-e.net/manacor/	
Código Seguro de Validación	3bf3665b27524ab98fe51e0b749b3fbc001
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/di/ax/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=058
Metadatos	Clasificador: Resolució Núm. Resolució: 2020/2728 - Fecha Resolució: 15/10/2020





- Les obres a realitzar consisteixen en modificació substancial (R-7) del projecte amb llicència 683/2010-OBRES. Resultant dos blocs de vuit habitatges amb vuit piscines i onze habitatges unifamiliars aïllats amb onze piscines. En total vint-i-set habitatges i denou piscines.

- Els paràmetres urbanístics del projecte es resumeixen a la taula següent:

	NSSS	PG (art.129 RE-EP-5)	Projecte
Tipus d'ordenació	Aïllada	Aïllada	Aïllada
Parcel·la mínima	1.000 m ²	1.000 m ²	10.136,76 m ²
Alçada màxima	7,00 m , PB+1	PB+1	6,75 m , PS+ PB+1
Edificabilitat	1 m ³ /m ² = 10.136,76 m ³	0'40 m ² /m ² = 4.054,70m ²	9.191,67 m ³ /3.063,89 m ²
Ocupació màxima	20% = 2.027,35m ²	20%= 2.027,35m ²	1.852,92 m ²
Intensitat d'ús residencial	1/355= 29 habitatges	1/355	27 habitatges

- L'aprovació d'aquest projecte (2017/7 - SIM) comporta el restabliment de la legalitat, pertorbada per les obres dutes a terme sense llicència denunciades a l'expedient d'infracció urbanística núm. 2020/1081-SIM INUR.

- Es concorda que el pressupost de les modificacions ascendeix a (que suposa una reducció de respecte del pressupost inicial).

M) Revisats els arxius del Negociat d'Infraccions Urbanístiques, resulta que consta en tramitació un expedient d'infracció urbanística, incoat el 5 de febrer de 2020, conseqüència de la realització d'obres a l'emplaçament de referència sense disposar de llicència, exp. núm. 2020/1081 – SIM INUR.

Segons l'arquitecte municipal, el projecte presentat el 2 de juny de 2020 recull les obres denunciades, per la qual cosa l'aprovació de la llicència comportaria el restabliment de la legalitat.

N) En data 7 d'octubre de 2020 el TAG del Departament de Llicències ha informat favorablement la sol·licitud de referència i ha emès la corresponent proposta de resolució

Fonaments de Dret

1.- Els arts. 145 i 146 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB) en tant determinen el concepte de llicència urbanística i els actes que estan subjectes a llicència urbanística municipal.

Plaça del Convent, 1
07500 Manacor - Mallorca - Illes Balears

Tel. 971 84 91 00
Fax 971 84 91 05

www.manacor.org
ajuntament@manacor.org





Ajuntament de **Manacor**

Núria Hinojosa Abenza
Per delegació del batle (BOIB núm. 4, de 09/01/2020)



Nicolau Conti Fuster

Firma 1 de 2	NÚRIA HINOJOSA ABENZA	15/10/2020	1a TB i delegada generica Area U I H	Firma 2 de 2	NICOLAU CONTI FUSTER	15/10/2020	Secretari General
--------------	-----------------------	------------	--------------------------------------	--------------	----------------------	------------	-------------------

Plaça del Convent, 1
07500 Manacor - Mallorca - Illes Balears

Tel. 971 84 91 00
Fax 971 84 91 05

www.manacor.org
ajuntament@manacor.org

Còpia Autèntica. Verificable mitjançant codi segur de validació:/Copia Autentica. Verificable mediante código seguro de validación: https://www.seu-e.net/manacor/	
Código Seguro de Validación	3bf3665b27524ab98fe51e0b749b3fbc001
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=058
Metadatos	Clasificador: Resolució Núm. Resolució: 2020/2728 - Fecha Resolució: 15/10/2020

