



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE MANACOR

19347***Aprovació definitiva estudi de detall sobre l'ordenació d'usos de la zona d'equipament de la illeta delimitada per la ctra. Porto Cristo- Son Servera, i carrers Babord, Proa, Estribord i Popa***

El Ple de l'Ajuntament de Manacor en sessió celebrada el 13 d'octubre de 2014, va adoptar el següent acord:

“Aprovar definitivament l'Estudi de Detall, redactat per l'arquitecte municipal Sr. Joan Pascual Femenies, sobre ordenació d'usos de la zona d'equipament de la illeta delimitada per la ctra. Porto Cristo – Son Servera, i carrers Babord, Proa, Estribord i Popa.”

El que es publica als efectes de donar compliment a l'art. 11.2 del RDL 2/2008 que aprova el Text Refós de la Ley del Suelo; l'art. 140 del RD 2159/1978 que aprova el Reglamento de Planeamiento Urbanístico; l'art. 70.2 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local; l'art. 64 de la Llei 2/2014 d'Ordenació i Ús del sòl de les Illes Balears.

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, i de conformitat amb el disposat als articles 116 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 8, 25 i 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, podreu interposar, alternativament, recurs de reposició potestatiu, en el termini d'un mes, davant l'òrgan que dictà l'acte, a comptar des del dia següent a la notificació de la resolució o publicació en el BOIB o recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la notificació de la resolució.

Si optau per interposar recurs potestatiu de reposició no podreu interposar recurs contenciós administratiu fins que aquell no sigui resolt expressament o hagi estat desestimat per silenci.

El termini per interposar, en el seu cas, recurs contenciós administratiu si s'ha optat per interposar recurs potestatiu de reposició serà de dos mesos comptats des del dia següent a la notificació de la resolució expressa del recurs de reposició. Si no es dicta resolució expressa el termini serà de sis mesos, a comptar des de la data en què s'entengui desestimat per silenci el recurs de reposició.

No obstant això, l'interessat pot exercitar qualsevol altre acció o recurs que consideri oportú

Manacor, 28 d'octubre de 2014

La regidora delegada d'Urbanisme i Obres
Catalina Riera Mascaró

ANNEX

Ordenances Urbanístiques

1. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

Es redacta el present estudi de detall de la zona d'equipaments de Mitjà de Mar de Porto Cristo per complimentar la disposició de l'article 234 de les Normes Urbanístiques de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Manacor. S'especifiquen els usos permesos en aquesta zona d'equipaments i es regula de forma genèrica l'ordenació de volums.

2. ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

Es tracta de la illeta ocupada actualment pel camp de futbol Ses Comes, el Col·legi públic Mitjà de Mar i el poliesportiu Joan Gomis, delimitada per la carretera de Porto Cristo a Son Servera i pels carrers Babord, Proa, Estribord i Popa.

3. ANTECEDENTS

En el Pla General Parcial d'ordenació de Porto Cristo de l'any 1963 aquests terrenys encara es classifiquen com a sòl rústic.

En les Normes Subsidiàries aprovades l'any 1980 aquest sòl ja es classifica com a urbà. Des de l'any 1980 les Normes estableixen





l'obligatorietat de redactar un Estudi de Detall per ordenar els usos i volums en les zones d'equipaments.

4. ESTAT ACTUAL

Els terrenys compresos en l'àmbit de l'estudi estan formats per una sola illeta destinada en la seva totalitat a equipaments. Hi ha equipaments esportius com el camp de futbol Ses Comes o la pista poliesportiva coberta Joan Gomis i també l'escola infantil i primària Mitjà de Mar. Mentre que en la resta d'espais els edificis es disposen de forma ordenada, en l'interior del recinte del camp de futbol hi trobam diverses construccions sense cap ordenació de conjunt, que responen a necessitats puntuals més que a una distribució ordenada d'espais i funcions.

5. MARC JURÍDIC APLICABLE

La regulació dels Estudis de Detall queda regulat en el vigent Text Refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana (RDL 1346/1976, de 9 d'abril). En l'article 14 de la Llei es determina el següent:

1. Els estudis de detall podran formular-se quan fos precís per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en els Plans Generals per el sòl urbà i en els Plans Parciales.
2. El seu contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos: a) L'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o b) L'ordenació de volumens d'acord amb les especificacions del Pla.
3. Els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos dins l'estudi. En cap cas podran ocasionar perjudici ni alterar les condicions de l'ordenació dels predis confrontes.
4. També podran formular-se Estudis de Detall quan fossin precisos per a completar l'assenyalament d'alineacions i rasants, respecte de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.
5. Els Estudis de Detall comprendran els documents justificatius dels extrems assenyalats en el punt 2.

La documentació necessària per a la redacció dels Estudis de Detall es troba relacionada en l'article 66 del Reglament de Planejament (RDL 2159/1978, de 23 de juny):

66. Els estudis de detall incorporaran els següents documents:

1. Memòria justificada de la seva conveniència i de la procedència de les solucions adoptades.
2. Quan es modifiqui la disposició de volums s'efectuarà, a més, un estudi comparatiu de l'edificabilitat resultant per aplicació de les determinacions previstes en el Pla i de les que s'obtenen en l'Estudi de Detall, justificant el compliment de lo establert sobre aquest extrem en el número 3 de l'article anterior.
3. Plànols a escala adequada i, com a mínim, 1:500 que expressin les determinacions que es completen, adapten o reajusten, amb referències precises a la nova ordenació i la relació amb l'anteriorment existent.

En les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de Manacor, aprovades definitivament el 14 de maig de 1980, la parcel·la es troba identificada en el plànol C.4 de zones homogènies (escala 1:1.000).

Aquesta planimetria identifica la illeta objecte d'Estudi de Detall com a Equipament .

De la lectura dels articles de les Normes Urbanístiques per a la qualificació d'equipament es determinen els paràmetres edificabilitat (3 m3/m2) i d'altura màxima (10,00 m; PB+2) i els usos admesos son usos públics 4º (espectacles), 5º (sales de reunió), 6º (religiós), 7º (cultural), 8º (esportiu) i 9º (benèfic i sanitari), així com l'ús comercial destinat a mercats.

L'article 234 de les Normes Subsidiàries recull la necessitat d'un estudi de detall per tal d'ordenar els usos i volums.

6. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

L'actual Estudi de Detall es centra en donar compliment a l'article 234 de les normes vigents, establint uns usos permesos i una separació a parts per donar una mínima ordenació de volums.

No s'entra en l'ordenació específica dels volums dins cada recinte. Tot i que en el cas del camp de futbol seria convenient aquesta ordenació es deixa oberta perquè es pugui regular en un projecte d'intervenció o en un estudi de detall posterior.

7. PROPOSTA D'ORDENACIÓ



L'ordenació dels usos manté l'actual configuració, de manera que es podrà concretar en els projectes d'obra o en un nou estudi de detall si resulta oportú:

- a) Ordenació dels volums: Edificació aïllada sense profunditat màxima edificable, amb separació a partions de 3m (en aquesta zona es permeten els tancaments de reixa o vidres de tancament de pistes esportives)
- b) Concreció d'usos: usos públics 5(sales de reunió), 7(cultural) i 8(esportiu)
- c) Edificabilitat: 1 m2/m2
- d) Alçada màxima: 10,00 m
- e) Plantes: PB + 2

8. ESTUDI COMPARTIU D'EDIFICABILITAT

L'estudi de detall que es proposa no afecta a l'edificabilitat, ja que manté la prevista per les normes vigents. Per tant no hi ha modificació de l'edificabilitat permesa.

El que sí es vol fer constar és que amb la regulació de la separació a partions que es proposa algunes edificacions existents quedaran com a inadequades.

9. DOCUMENTACIÓ

Memòria

Descripció de parcel·les cadastrals confrontants Plànols

01- Plànol de situació i estat actual 02- Plànol d'ordenació

03- Plànol d'edificacions inadequades

Manacor, 29 de gener de 2014

L'arquitecte municipal,
Joan Pascual Femenías

