



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### AJUNTAMENT DE MANACOR

#### **21532** *Aprovació definitiva Estudi de Detall sobre ordenació d'usos del solar d'equipament municipal de Cala Murada.*

El Ple de l'Ajuntament de Manacor, en sessió celebrada en data 14 d'octubre de 2013, ha adoptat el següent acord:

“Aprovar definitivament l'Estudi de Detall sobre ordenació d'usos del solar d'equipament de titularitat municipal de la urbanització de Cala Murada (referència cadastral 2570037) segons documentació tècnica redactada per l'arquitecte municipal Sr. Joan Pascual Femenies.”

Contra aquest acord es pot interposar 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 a partir del dia següent al de la seva publicació. Això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

A continuació es publica la part normativa de l'estudi de detall.

El que es publica als efectes pertinents.

Manacor, 13 de novembre de 2013

**El batle,**

per delegació de firma (decret 4807/2011)

1era. tinent de batle i delegada

Catalina Riera Mascaró

#### **1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

Es redacta el present estudi de detall 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, pel que fa a les separacions a partions i façana.

##### **Situació**

Aquesta zona es troba en el nucli urbà de Cala Murada i confronta, per nord amb la Via Occitània, per sud amb vial del polígon 10.3-2, actualment en procés d'obertura; per est amb zona d'equipament de titularitat privada (Apareix com a Zona escolar privada ZL-800 en el parcel·lari i cèdula urbanística de l'entrega de l'urbanització), i per oest amb prolongació del carrer Alsàcia i part del polígon 10.3-2.

##### **Superfície**

D'acord amb el document d'entrega de la urbanització per part de l'empresa Cobasa a l'Ajuntament de Manacor (any 1978), aquesta zona d'equipaments té una superfície aproximada de 13.600m<sup>2</sup>.

##### **Antecedents**

En el primer Pla de Cala Murada de l'any 1959 no apareix aquesta zona definida. El seu origen el trobem en el Pla de Cala Murada de 1961 (document annex I) on s'intueix una zona destinada, genèricament a equipament sense cap definició concreta. És en els plànols d'entrega de la urbanització de 1978 on ja apareix clarament definida. En el parcel·lari (annex II) s'anomena 'Zona de servicios asistenciales y culturales', mentre que en el document de cessió (annex III) es defineix com a 'Zona de servicios asistenciales, culturales y deportivos'. En el plànols de les normes subsidiàries i complementàries vigents, aprovats l'any 1980 apareix aquesta zona grafiada genèricament com a equipaments (annex IV). D'aquesta manera es recull en el text consolidat elaborat l'any 2012 (annex V).



## 2. 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:

14. 1. Els estudis de detall podran formular-se quan fos precis per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en els Plans Generals per el sòl urbà i en els Plans Parcials. 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.

### Normes Subsidiàries

La parcel·la es troba identificada en el plànol C.6 de zones homogènies.

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

La regulació de les zones d'equipaments es recull en el capítol XXV de les Normes Subsidiàries, en els articles 233 que es reproduïen a continuació:

## CAPÍTOL XXV EQUIPAMENTS

### Article 233

#### Concepte

Comprèn els espais destinats a la creació de serveis públics per a fins d'interès general o comunitari, i com a tals estan senyalats en els plànols de zones homogènies de les presents Normes.

### Article 234

#### Condicions de volum

El tipus d'edificació és aïllat envoltat de zones verdes i sota les condicions volumètriques següents:

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Coeficient d'edificabilitat | 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| Alçada màxima               | 10 m (Pb + 2 pl.)                |

L'ordenació d'usos i volums s'ha de realitzar per mitjà d'estudis de detall.

### Article 235

#### Condicions d'ús (Modificacions aprovades en data 05/09/2005)

En aquestes zones està prohibida qualsevol edificació que en desvirtui el seu caràcter.

Si hi ha molins fariners, s'hauran d'adaptar a les necessitats de la zona.

S'admeten els usos públics 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 i 12, així com l'ús comercial destinat a mercats.

La resta d'usos estan prohibits.



**Article 236****Condicions d'estètica**

Regeixen les condicions generals previstes per a la zona on es trobin situats.

**3. PROPOSTA D'ORDENACIÓ**

L'actual Estudi de Detall no precisa concretament on s'han d'ubicar les edificacions ni els usos específics de cadascun. Es limita a complir les disposicions de les Normes (art. 234) amb una regulació genèrica que pot ser detallada en cada projecte o en un estudi de detall posterior. Pel que fa als usos prevists es manté la idea inicial d'usos, recollint els usos assistencials (benèfic – sanitari), culturals i esportius. Es concreta en els següents paràmetres:

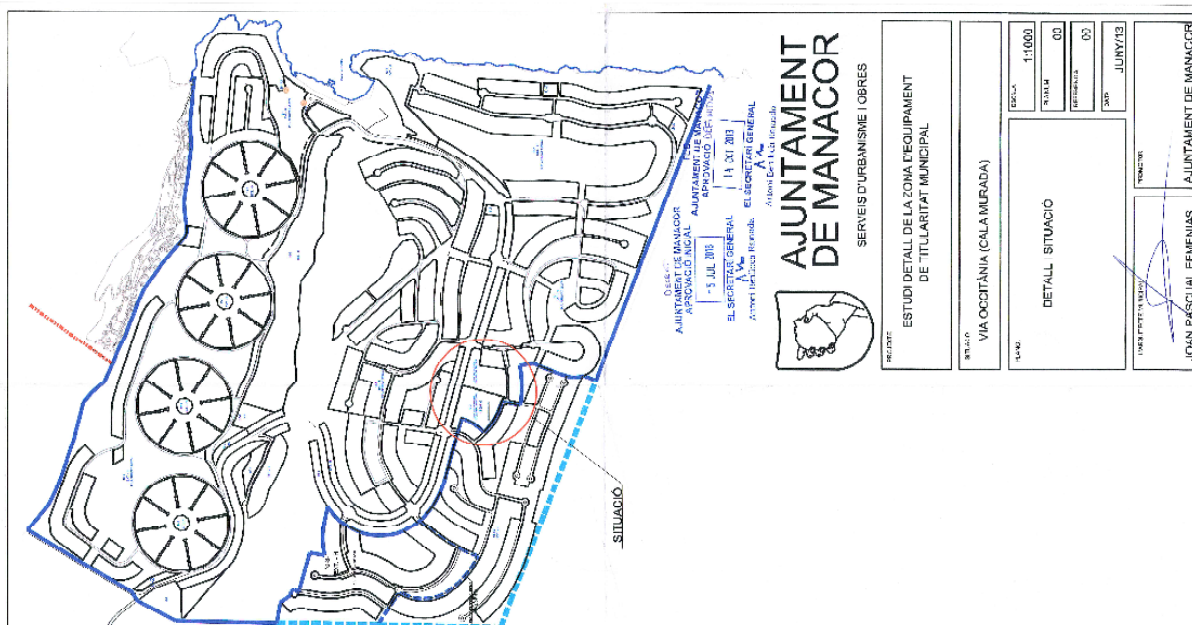
- a) Ocupació segons separació a partions de 2m en el límit de la parcel·la, tan a via pública com a partió amb parcel·les confrontants.
- b) Concreció d'usos: usos públics 5 (sales de reunió), 7(cultural), 8(esportiu) i 9 (benèfic sanitari), d'acord amb l'article 63 de les Normes vigents
- c) Edificabilitat: 3 m3/m2
- d) Altura màxima: 10,00 m (PB+2PP)

Manacor, 02 de juliol de 2013

**L'arquitecte municipal,**

Joan Pascual Femenías





**AJUNTAMENT DE MANACOR**

SERVEIS D'URBANISME I OBRES

REGISTRE  
ESTUDI DETALL DE LA ZONA D'EQUIPAMENT  
DE TITULARITAT MUNICIPAL

PROJECCIO  
VIA OCCIDENTAL (CALA MURADA)

ESCALA  
1:1000

FECHA  
01

FECHA  
02

FECHA  
JUNY/13

FECHA  
JUNY/13

FECHA  
JUNY/13

FECHA  
JUNY/13

FECHA  
JUNY/13

FECHA  
JUNY/13

FECHA  
JUNY/13

FECHA  
JUNY/13

