

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

7085

Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, d'aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector Es Porrassar de les Normes subsidiàries de planejament del municipi d'Algaida

Atesa la comunicació del Ple de l'Ajuntament d'Algaida de l'acord plenari adoptat en data 3 d'abril de 2014, d'acceptació de la hipoteca unilateral atorgada per la Junta de Compensació del Sector Es Porrassar i Algaida Espais SL en favor de l'Ajuntament, per donar compliment a l'article 139.3 del Reglament de Planejament Urbanístic, a l'efecte de poder-se realitzar la publicació de l'aprovació definitiva del pla parcial esmentat, es fa públic que la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada dia 27 de març de 2009, va adoptar el següent acord:

«Atès l'expedient relatiu al Pla Parcial Sector Es Porrassar (antigues UE-3 i UE-4) de les Normes subsidiàries de planejament del municipi d'Algaida, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de planejament urbanístic, aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'expressat Pla Parcial subjectant-se a les següents prescripcions:

1. S'han de tenir presents les limitacions que estableix la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou.
2. S'han de complir les mesures correctores i el Pla de vigilància ambiental de l'Estudi d'impacte ambiental.
3. Respecte de l'enllumenat públic s'ha de complir la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.
4. S'ha de complir la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.
5. En la gestió dels residus de construcció, s'ha de complir el Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus de Construcció - Demolició, Voluminosos i Pneumàtics Fora d'Ús de Mallorca.
6. S'ha de respectar l'amplada de 6 metres en el vial d'entrada des de Llucmajor, la Ma-5010
7. Seran a compte dels promotors les despeses proporcionals en funció de les capacitats de població previstes a les Normes subsidiàries i al present Pla Parcial pel Sòl Apte per a la urbanització, resultants de l'execució del "Projecte de Millora de l'abastament d'aigua al terme municipal d'Algaida", aprovat pel Consorci d'Aigües d'Algaida.
8. No es podrà procedir a l'aprovació del preceptiu projecte d'urbanització sense que abans no hagi acabat la corresponent tramitació administrativa davant l'organisme competent en matèria de recursos hídrics pel que fa a l'obtenció de les concessions de captació d'aigua potable que requereix el desenvolupament del Sector.

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques del Pla parcial

Definició de l'àmbit

El present Pla Parcial té per objecte desenvolupar l'ordenació corresponent al sòl apte per a la urbanització corresponent a les antigues UE-3 i UE-4 delimitat als plànols 1/1000 de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic del municipi d'Algaida, aprovades el 22 de març de 2002 (BOIB 113 nº 46 del 16-04-2002)

Marc legal

El present Pla parcial s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria d'urbanisme d'acord a l'establert en la Llei 6/98 de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (LS/98), el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovada pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril i els seus reglaments i en especial el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana i el seu annex Reserves de sòl per a dotacions en plans parcials aprovat pel Reial Decret 2159/1978, de 23 de Juny (RP/78) i la Normativa autonòmica en vigor en matèria d'urbanisme i ordenació del territori i les esmentades Normes subsidiàries de planejament del municipi d'Algaida.

Contingut

El present Pla Parcial està integrat pels següents documents.

1. Memòria justificativa de la ordenació i de les seves determinacions
2. Plànols d'informació.



3. Plànols de projecte
4. Ordenances reguladores
5. Pla d'etapes
6. Estudi econòmic financer

Règim urbanístic del sòl

- a. El sol comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.
- b. S'entén per zona, aquest terrenys dins els quals, i atenent a les previsions del present Pla Parcial, el propietaris podran exercir els drets a l'edificació.
- c. S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació de la legislació del sòl i l'ordenació establerta pel Pla Parcial, constitueixen l'estructura urbanística del sector i són de cessió obligatori i gratuïta.

Els sòls qualificats com a sistemes per aquest Pla Parcial pertanyen a:

- Sistema viari
- Espais lliures públics
- Equipaments i dotacions

Vigència

La vigència del present Pla Parcial, un vegada aprovat, definitivament i publicat en el BOCAIB serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió.

Interpretació

La interpretació i contingut de tot la documentació del Pla Parcial correspon a l'Ajuntament d'Algaida.

Supletorietat de les Normes Urbanístiques

Les presents Ordenances fan referència exclusiva als aspectes particulars de l'ordenació, zonificació i edificació dins l'àmbit del present Pla parcial, essent-los d'aplicació amb tota la seva amplitud les Normes Urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament del municipi d'Algaida.

DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL

Administració actuant

L'Ajuntament d'Algaida té la condició d'Administració actuant. Com a tal, serà el receptor del sòl corresponent al deu per cent de l'aprofitament del sector i dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

Àmbit d'execució del Pla parcial

Aquest Pla Parcial es podrà desenvolupar com a màxim en dos polígons o unitats d'execució corresponents a les antigues UE3 i UE4.

Projectes d'urbanització

Per tal de completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla Parcial pel que fa a les obres d'urbanització, es formularà d'acord amb el que estableix els articles 67 a 70 del Reglament de planejament el corresponent Projecte d'urbanització.

En cas de desenvolupar-se el Pla Parcial en dos polígons, el projecte d'urbanització es podrà subdividir coincidint en l'àmbit de cada polígon, i d'acord el que s'ha establert en el punt 3er de l'apartat 9.2 d'aquesta memòria.

El projecte o projectes d'urbanització hauran de detallar totes les obres relatives a la urbanització de la xarxa viària, els espais lliures, les xarxes de serveis i la seva connexió amb les de l'entorn.

Sistemes d'actuació

1. El sistema d'actuació serà el de compensació
2. Pel que fa a la cessió del deu per cent de l'aprofitament del sector, o si es el cas, de cada un dels polígons, es materialitzarà en el projecte de Compensació, mitjançant la determinació dels sols que corresponguin al deu per cent dels usos lucratiu que regula el present Pla Parcial.



Estudis de detall

Es permetrà la modificació de l'ordenació de volums establerts per aquest Pla Parcial amb les condicions que estableix l'article 88 de les Normes Urbanístiques mitjançant un estudi de detall.

Parcel·lacions

Amb el projecte de Compensació, s'incorporarà el projecte de parcel·lació corresponent a les finques resultants. En el cas de parcel·les superiors a la parcel·la mínima es podrà sol·licitar una nova parcel·lació d'acord amb el que preveu l'article 18 de les Normes Urbanístiques.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

Zona I, II, III, IV, V, XII, XIII, XIV, XV, XVI

1. Condicions generals de parcel·lació i edificació

Les condicions d'edificació són les de la zona Intensiva B, amb les particularitats d'aquesta subzona Es Porrassar.

- Ús característic: habitatge unifamiliar o plurifamiliar
- Tipus d'ordenació: segons alineació a vial, o espai lliure públic.

2. Condicions de parcel·lació

Condicions mínimes de parcel·la

- Superfície mínima: 200 m².
- Façana mínima: 10,00 m.

3. Condicions d'edificació

Alçades màximes:

- Alçada en nombre de plantes: 2 plantes (baixa + pis)
- Alçada màxima: 7 m.
- Alçada total: 8,50 m.

Profunditat edificable màxima: la indicada al plànol d'ordenació

Vol màxim: 10% de l'amplada de carrer <0,60 m

Separació mínima a mitgeres per poder obrir buits d'il·luminació: 3,00 m.

Índex d'intensitat màxim d'ús residencial: d'indicada en els plànols d'ordenació.

Condicions de la planta baixa:

- Ocupació màxima en planta baixa: (a partir de la profunditat edificable) la definida en el plànol núm. 07 -edificació complementaria- de l'espai lliure de parcel·la.

La planta baixa no té obligació a recular-se de les mitgeres a partir de la profunditat edificable. L'alçada total d'aquests cossos d'edificació no podrà superar els 3,50 m. sobre el terreny de la parcel·la confinant. No obstant això i amb l'exclusiu objecte d'evitar servituds de vistes, es podran aixecar murs de tancament fins a 4,50 m. d'alçada previ consentiment escrit del propietari afectat.

Altres condicions:

- No es permeten els cossos volats tancats.
- La separació a mitgeres es podrà realitzar a partir dels 4 m. mesurats a partir de l'alineació i no serà inferior a 3,00 m.
- A tots els solars amb una amplària de façana igual o superiors a 10 m. serà obligatori reservar-hi una plaça d'aparcament per habitatge. A cada plaça hi cabrà un rectangle de dimensions no inferiors a 2,30 x 4,60 m.

4. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos es consideraran prohibits.



Quadre de Regulació d'Usos permesos

Usos detallats	Grup	Mida	Situació
1.1. Familiar	3	Tots	1,2,3
2.1. Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3
2.2. Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3
4.1. Indústria			
4.2. Magatzems	1,2,3	1,2,3	2
4.3. Tallers	1,2,3	1,2	2,3
5.1. Comercial	2,3	1,2,3	2,3
5.2. Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3
5.3. Turístic	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
5.4. Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2,3
6.1. Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3
6.2. Docent	1,2,3	Tots	1,2,3
6.3. Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3
6.4. Administratiu públic	1	Tots	1,2,3
6.5. Esportiu	1,2,3	Tots	1,2,3,5
6.6. Seguretat	1	Tots	2,3
6.7. Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3
6.8. Religios	1,2,3	Tots	1,2,3
6.9. Cementiri			
6.10. Abastament	1,2,3	Tots	2,3
6.11. Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3
7.1. Xarxa viària			
7.2. Instal·lacions i Serveis	1,2,3	1	2,3
7.3. Transports			
7.4. Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	2,3
7.5. Aparcament de vehicles	1,2,3	1,2,3	2,3
8.1. Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2. Espais lliures privats	2,3	Tots	5

Grups d'usos (article 43)

1. Usos públics.
2. Usos col·lectius.
3. Usos privats.

Grau segons mida (article 55)

1. Fins a 150 m2.
2. Més de 150 m2 fins a 500 m2.
3. Més de 500 m2 fins a 1000 m2.
4. Més de 1000 m2 fins a 2500 m2.
5. Més de 2500 m2 fins a 6000 m2.
6. Més de 6000 m2 fins a 10000 m2.

Grau segons situació (article 56)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública: i/o associada a la planta semisotterrani, sotterrani i/o planta primera (mínim 50% a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos.
5. A espai lliure de parcel·la.



Zona VI, i VII

1. Condicions generals de parcel·lació i edificació

Les condicions d'edificació són les de la zona Extensiva J, amb les particularitats d'aquesta subzona Es Porrassar. L'ordenació grafiada és indicativa i es reajustarà amb estudi de detall.

- Ús característic: habitatge unifamiliar o plurifamiliar
- Tipus d'ordenació: aïllada.

2. Condicions de parcel·lació

Condiciones mínimes de parcel·la

- Superfície mínima: 400 m².
- Façana mínima: 12,00 m.

3. Condicions d'edificació

Alçades màximes:

- Alçada en nombre de plantes: 2 plantes (baixa + pis)
- Alçada màxima: 7 m.
- Alçada total: 8,50 m.

Edificabilitat màxima:

- La indicada al plànol d'ordenació, núm. 06, en PB i PP (a l'edificació protegida de sa Farinera es podrà fer un màxim de 600 m² d'acord al futur estudi de detall).

Ocupació màxima:

- A la parcel·la de sa Farinera la que determini el futur estudi de detall, i a la resta de parcel·les (veure plànol n° 07) segons el perímetre regulador marcat al plànol n° 06.

Separació mínima a mitgeres i a vial públic:

- La que determini el futur Estudi de Detall o els perímetres reguladors referenciats.

Índex d'intensitat màxim d'ús residencial:

- L'indicat en els plànols d'ordenació.

Altres condicions:

- Els tancaments al vial o espai públic podran ésser massissos, transparents o mixtes i tindran una alçada màxima de 2,20 mts.
- Amb l'exclusiu objecte d'evitar servituds de vistes, es podran aixecar murs de tancament fins a 3,50 m. d'alçada previ consentiment escrit del propietari afectat.
- A tots els solars amb una amplària de façana igual o superiors a 10 m. serà obligatori reservar-hi una plaça d'aparcament per habitatge. A cada plaça hi cabrà un rectangle de dimensions no inferiors a 2,30 x 4,60 m.

4. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos es consideraran prohibits.

Quadre de Regulació d'usos permesos

Usos detallats	Grup	Mida	Situació
1.1. Familiar	3	Tots	1,2,3,4
2.1. Plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2. Comunitari			
4.1. Indústria			

Usos detallats	Grup	Mida	Situació
4.2. Magatzems	1,2,3	1,2	2,3,4
4.3. Tallers	1,2,3	1,2	2,3,4
5.1. Comercial	2,3	1,2,3	2,3,4
5.2. Administratiu privat	2,3	1,2	1,2,3,4
5.3. Turístic	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
5.4. Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4
6.1. Sociocultural	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.2. Docent	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.3. Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.4. Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5. Esportiu	1,2,3	Tots	2,3,4,5
6.6. Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7. Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.8. Religios	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.10. Abastament	1,2,3	Tots	2,3,4
6.11. Recreatiu	1,2,3	1,2	3,4
7.1. Xarxa viària			
7.2. Instal·lacions i Serveis	1,2,3	1	3,4
7.3. Transports			
7.4. Telecomunicacions	1,2,3	1,2	2,3,4
7.5. Aparcament de vehicles	1,2,3	1,2,3	2,3
8.1. Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2. Espais lliures privats	2,3	Tots	5

Grups d'usos (article 43)

1. Usos públics.
2. Usos col·lectius.
3. Usos privats.

Grau segons mida (article 55)

1. Fins a 150 m2.
2. Més de 150 m2 fins a 500 m2.
3. Més de 500 m2 fins a 1000 m2.
4. Més de 1000 m2 fins a 2500 m2.
5. Més de 2500 m2 fins a 6000 m2.
6. Més de 6000 m2 fins a 10000 m2.

Grau segons situació (article 56)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública: i/o associada a la planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim 50% a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

Zona XVII i VIII**1. Condicions generals de parcel·lació i edificació**

Les condicions d'edificació són les de la zona Equipament, amb les particularitats d'aquesta subzona Es Porrassar.

- Ús característic: Equipament públic.
- Tipus d'ordenació: Aïllada/ Entre mitgeres.



2. Condicions de parcel·lació

Condicions mínimes de parcel·la

- Superfície mínima: 200 m2.
- Façana mínima: 10,00 m.

3. Condicions d'edificació.

Alçades màximes:

- Alçada en nombre de plantes: 3 plantes (baixa + 2pis)
- Alçada màxima: 10 m.
- Alçada total: 12 m.

Edificabilitat màxima: 1 m2/m2

Ocupació màxima: 100%

4. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos es consideraran prohibits.

Es permetrà un habitatge de 150 m2 construïts com a màxim, lligat a la custòdia o conservació de l'ús principal.

Quadre de Regulació d'Usos permesos

Usos detallats	Grup	Mida	Situació
2.2. Comunitari	1	Tots	1,2,3,4
5.1. Comercial	1	1,2	2
5.4. Establiments públics	1	1,2,3	2,3,4
6.1. Sociocultural	1	1,2,3	2,3,4
6.2. Docent	1	Tots	Totes
6.3. Assistencial	1	Tots	2,3,4
6.4. Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5. Esportiu	1	Tots	Totes
6.6. Seguretat	1	Tots	Totes
6.7. Sanitari	1	Tots	Totes
6.8. Religios	1,2	Tots	Totes
6.10. Abastament	1	Tots	2,3,4
6.11. Recreatiu	1	Tots	2,3,4
7.2. Instal·lacions i Serveis	1	Tots	2,3,4
7.3. Transports	1	Tots	Totes
7.4. Telecomunicacions	1	1,2	Totes
7.5. Aparcament de vehicles	1	Tots	Totes
8.1. Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2. Espais lliures privats	3	Tots	5

Grups d'usos (article 43)

1. Usos públics.
2. Usos col·lectius.
3. Usos privats.

Grau segons mida (article 55)

1. Fins a 150 m2.
2. Més de 150 m2 fins a 500 m2.
3. Més de 500 m2 fins a 1000 m2.





4. Més de 1000 m2 fins a 2500 m2.
5. Més de 2500 m2 fins a 6000 m2.
6. Més de 6000 m2 fins a 10000 m2.

Grau segons situació (article 56)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública: i/o associada a la planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim 50% a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

Zona ET

1. Condicions generals de parcel·lació i edificació.

Són les àrees reservades per a la ubicació de les Estacions Transformadores Elèctriques..

- Ús característic: Estació Transformadora.
- Tipus d'ordenació: La grafiada en els plànols de la documentació gràfica.

2. Condicions de parcel·lació

Condicions mínimes de parcel·la

- Superfície mínima: La grafiada en els plànols de la documentació gràfica.
- Façana mínima: La grafiada en els plànols de la documentació gràfica.

3. Condicions d'edificació

Alçades màximes:

- Alçada en nombre de plantes: 1 planta
- Alçada màxima: 5 m.
- Alçada total: 6,50 m.

Edificabilitat màxima: La grafiada en els plànols de la documentació gràfica.

Ocupació màxima: La grafiada en els plànols de la documentació gràfica.

Separació mínima a mitgeres i a vial públic: La grafiada en els plànols de la documentació gràfica.

4. Condicions d'ús

Estació Transformadora.

Zona IX, X i XVIII

1. Descripció

Aquestes zones corresponen als espais lliures d'edificació d'ús i domini públic.

2. Condicions d'edificabilitat

En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

Alçades màximes:

- Alçada en nombre de plantes: 1 planta
- Alçada màxima: 4 m.
- Alçada total: 5,50 m.





Edificabilitat màxima: 0,05 m2 const/m2 sòl

3. Condicions d'ús

Es permeten exclusivament els usos públics amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.»

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, comptadors 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

Palma, 22 d'abril de 2014

El secretari delegat

Jaume Munar Fullana

