

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

8120 *Acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 4 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi d'Alcúdia per a l'adaptació a la Modificació número 2 del Pla Territorial Insular de Mallorca*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 30 de juliol de 2018, ha pres l'acord següent:

«Atès l'expedient relatiu a la modificació puntual núm. 4 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi d'Alcúdia per a l'adaptació a la Modificació número 2 del Pla Territorial Insular de Mallorca, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 164 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aquesta Comissió Insular acorda l'aprovació definitiva de l'esmentada modificació puntual, tot subjectant-se a les prescripcions següents:

- Les zones afectades per l'ART 10.4, hauran de complir amb l'establert a l'informe ISP 006/2016 emès per la Direcció General d'emergències en data 20 de febrer de 2016.
- Queda incorporat al final de l'apartat 2 de la Norma 4.1.03 el següent: "Prevaldrà el contingut del PTIM vigent a cada moment sense perjudici del nou contingut que no contradigui l'anterior."
- L'apartat 2 de la Norma 4.1.03, quan fa referència al Conveni europeu del paisatge, queda modificat, substituint "article 39.4 del PTIM" per "norma 39.4 del PTIM".
- El Títol de l'apartat 3 de la Norma 4.1.03 (Area de Reconversió Territorial ART 10.4) queda substituït per "Area de Reconversió Territorial ART 10.4 Municipal".
- «El "Plànol annex a l'apartat 5 (norma 4.1.06 NNSS)", que s'ha inserit en format A3 en el "Plànol d'ordenació 5.7 – Platja d'Alcúdia II – Ordenació del sòl urbà" és merament informatiu als efectes del sòl urbà, el límit del qual és el del propi "Plànol d'ordenació 5.7 – Platja d'Alcúdia II – Ordenació del sòl urbà". En qualsevol cas, s'haurà de presentar el Plànol 5.7 amb la correcció en el plànol annex que s'hi insereix.»

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

Norma 4.1.03

Desenvolupament mitjançant plans especials

1.- Sistemes generals.

- a).- Podrà acudir-se, en tot cas, a la formació de Plans especials, per a qualsevol dels objectius a què fa referència l'article 17 de la Llei del sòl (RD 1346/1976, de 9 d'abril) i en particular, de conformitat amb el seu paràgraf 2n, per a l'execució dels elements dels sistemes generals i complementaris a través dels quals es defineix l'estructura general i orgànica del territori.
- b).- El desenvolupament de les infraestructura bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i marítimes es formularan mitjançant Plans especials, de conformitat amb allò que s'ha establert en l'article 77 del Reglament de planejament urbanístic.

El Port d'Alcúdia s'ordenarà i regularà segons el Pla especial, aprovat definitivament amb prescripcions el 20 de febrer de 2004 (BOIB n. 28, de 26.02.04), d'acord amb el que estableix la Llei 27/1992, de 24 de novembre, de ports de l'Estat i de la marina mercant i per la Llei 48/2003, de 26 de novembre, així com per la norma 45 del Pla territorial de Mallorca.

2.- Àmbit d'intervenció paisatgística AIP-V.

D'acord amb el Pla territorial de Mallorca en l'àmbit d'intervenció paisatgística AIP-V (antiga central tèrmica d'Alcúdia) s'haurà de desenvolupar un pla especial l'elaboració del qual, tramitació i aprovació serà competència del Consell de Mallorca, d'acord amb les següents objectius:

- Condicionar l'edifici central per a un ús dotacional socio-cultural.
- Crear un parc empresarial i de serveis.
- Crear una gran zona verda a l'extrem est.



- Ordenar l'àmbit afectat mitjançant la creació de vials interiors, preferentment per a vianants, que assegurin una continuïtat entre el nucli del Port d'Alcúdia, el port comercial i el nucli residencial d'Alcanada.
- En qualsevol cas, els terrenys compresos dins del domini públic marítim terrestre no poden qualificar-se d'espai lliure públic a l'efecte del còmput dels estàndards dotacionals atesa la seva condició demanial.
- Prevaldrà el contingut del PTIM vigent a cada moment sense perjudici del nou contingut que no contradigui l'anterior.

Principis rectors:

- Ordenació, recuperació i millora dels valors ambientals, paisatgístics i patrimonials de l'entorn.
- Millora de les dotacions i equipaments del sistema turístic territorial.
- Integració de les infraestructures, de les instal·lacions, dels equipaments i de les edificacions incloses a l'àmbit en un model paisatgístic coherent.
- Incorporació de polítiques de sostenibilitat territorial i foment de la seva difusió en el lloc.
- Foment de la recuperació de teixits urbans històrics deteriorats.
- Millora de la connexió per a vianants i vehicles no motoritzats entre les trames urbanes del port d'Alcúdia i d'Alcanada, fomentant la mobilitat sostenible i el transport públic.
- Tractament vegetal de reforestació perimetral de les edificacions, infraestructures i equipaments del conjunt.
- Ordenació paisatgística: S'establirà d'acord amb les directrius d'ordenació d'aquesta norma.
- Règim transitori: entre tant no es desenvolupi el pla especial, i en el marc del que estableixen les normes d'ordenació del PTIM, només seran autoritzables aquelles actuacions que no contradiguin els objectius, principis rectors, mesures d'adequació ambiental i directrius d'ordenació incloses en aquesta norma.

Directrius d'ordenació i paràmetres de desenvolupament del pla especial.

- Superfície de l'actuació: 7,59 Ha.
- Usos previstos: terciaris de tot tipus, equipaments i infraestructures.
- Aprofitament lucratiu màxim: 0,3 m²/m².
- Alçades màximes: s'han de definir en el Pla Especial, sense superar la cota superior de l'edifici principal de l'antiga central.
- Reserva d'espais lliures: almenys 18.000 m².
- Regeneració d'un espai lliure adjacent a l'antiga central, entre aquesta i el front litoral (antiga pedrera) que incorpori els elements de valor patrimonial presents dins un parc urbà equipat per a diferents usos cívics (àgora, passeig, miradors,...).
- Adequar la plataforma circumdant a les instal·lacions del nou equipament de la central, amb definició d'espais lliures i d'accés, procurant la reforestació en la mesura en que sigui possible.
- S'ha de regularitzar el límit amb l'àrea portuària del Port comercial d'Alcúdia, de manera que en millori l'explotació, assignant-li la part d'aprofitament lucratiu que li correspongui.
- S'ha de garantir la connexió per a vianants entre el port esportiu del port d'Alcúdia i la zona residencial d'Alcanada, configurant un itinerari cívic continu d'accés a l'equipament de l'antiga central d'un mínim de 15 m d'amplada, facilitant una possible solució en passarel·la elevada sobre l'accés al port comercial.
- S'ha de tenir en compte dins l'àmbit d'actuació la presència d'un parc de combustibles líquids, una subestació d'energia elèctrica i una planta dessaladora d'aigua marina. Es procurarà la seva integració paisatgística i la reubicació dins el mateix àmbit cas de ser necessari.

Mesures d'adequació ambiental:

- A les àrees enjardinades de nova creació s'hi utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones amb baix consum d'aigua i sistemes de rec de baix consum. No obstant, es podran mantenir en la seva actual configuració els jardins històrics existents a l'àmbit.
- A les zones properes al front litoral s'utilitzarà preferentment vegetació de ribera marítima.
- Per a la rehabilitació integral d'edificis existents, instal·lacions o noves edificacions, si n'és el cas, seran d'aplicació plena les normes 42, 44 i 45 del PTIM d'adopció de mesures bioclimàtiques i de prevenció de contaminació acústica i lumínica, en tant que siguin compatibles amb la protecció dels valors paisatgístics i patrimonials de l'entorn.
- Es preveurà la recollida selectiva de residus en zones protegides de la vista.

Finalment, el pla especial haurà de complir amb la Llei 22/1988 de costes i el seu Reglament, així com amb la norma 1.3.01 relativa a aquesta Llei. A més, prèviament a la seva aprovació serà preceptiu l'informe de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar.

Tramitació i aprovació del pla especial:

D'acord amb la Disposició transitòria desena del PTIM aquests plans especials s'hauran d'aprovar inicialment abans que transcorrin dos anys comptats a partir de l'endemà de la publicació al BOIB de la seva aprovació definitiva i durant aquest període se suspèn la tramitació i aprovació dels instruments i projectes que impliquin transformació urbanística del sòl dins la delimitació de l'AIP. No obstant, l'esmentat desplegament d'instruments urbanístics –d'ordenació i de gestió–, de projectes d'obres d'urbanització, d'edificació o d'implantació d'activitats, es podrà realitzar encara que no s'hagi aprovat inicialment el pla especial corresponent, quan les correlatives fitxes de l'Annex III n'estableixin les determinacions particulars específiques; en aquest cas caldrà que els esmentats instruments urbanístics i projectes d'obres



d'urbanització s'ajustin a les previsions establertes a les fitxes dels AIP i que la proposta se sotmeti a previ informe favorable del Consell Insular de Mallorca que haurà d'emetre's en el termini màxim de quaranta-cinc dies. En el cas que transcorrin els dos anys assenyalats sense que el Pla especial s'hagi aprovat inicialment, s'aixecarà automàticament la suspensió esmentada en l'apartat anterior i podran tramitar-se i aprovar-se tots els instruments i projectes que legitimin la transformació urbanística del sòl, l'edificació o la implantació d'usos a sòl rústic previ informe preceptiu favorable del Departament del Consell de Mallorca, competent en ordenació del territori, sobre la seva compatibilitat amb els objectius, principis rectoris i directrius d'ordenació de cada AIP, i que haurà d'emetre's en el termini màxim de trenta dies.

Conveni europeu del paisatge:

D'acord amb la Norma 39.4 del PTIM, l'AIP-V, el pla especial justificarà el compliment del Conveni europeu del paisatge.

3.- Àrea de Reconversió Territorial ART 10.4 Municipal

Segons el que assenyalava l'apartat 1 de la norma 4.2.03 per al sector urbanitzable AN-1. Als efectes de la gestió, obtenció i urbanització de les zones de cessió que han de completar l'equipament esportiu del municipi d'Alcúdia, el PRT o, si escau, el Pla especial del sector AS-6 es desenvoluparà, dins el primer quadrienni, preferentment mitjançant el sistema de cooperació. L'esmentat Pla especial podrà determinar la divisió del sector en fases tant per al Projecte de parcel·lació com per a l'execució de la urbanització.

Condicions per al desenvolupament del Pla especial del sector AS-6:

3.1.- Àmbit total de l'actuació (m2): 198.404.

3.2.- Usos no lucratius del sector AS-6

- Àmbit del sector: 146.850 m2
- Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 10 %
- Superfície mínima de sòl de reserva per a sistemes generals d'equipament esportiu (SSGG-EQ-E): 20 %
- Superfície mínima d'equipament esportiu (EQ-E): 5 %
- Superfície mínima d'espai per a viari (V) i equipaments (EQ): 15 %
- Superfície d'usos no lucratius: 50 %

3.3.- Usos lucratius del sector AS-6

- Àmbit del sector: 146.850 m2
- Superfície màxima d'espai destinat a zona hotelera i usos complementaris: 50 %
- Superfície d'usos lucratius: 50 %

3.4.- Els paràmetres i usos relatius als usos lucratius seran els de la zona hotelera baixa P (H1P) de l'annex II, amb les condicions generals de la norma 3.2.10, encara que la superfície edificable màxima del sector no podrà superar els 0,3 m2/m2 de l'àmbit total de l'actuació. Podrà destinar-se un 30 % de l'aprofitament total (no necessàriament vinculat a l'ús hotelera) als usos lucratius complementaris, d'acord amb la definició de l'article 2.2.02 i els paràmetres màxims de l'annex II, següents: Comercial (subzona segons determini el Pla especial i sense ús residencial annex, encara que, quan es desenvolupi només en planta baixa, l'ocupació podrà ser de fins al 80 %), serveis (SS) i esportiu privat (SED). Al voltant de l'estació de serveis (ES) existent, situada en sòl urbà, podrà preveure's una zona d'infraestructures destinada a ampliar la seva superfície de parcel·la, en aquest cas el Pla especial fixarà els paràmetres urbanístics màxims d'aquesta àrea.

3.5.- El sistema general d'espais lliures públics de l'antic AN-1 no podrà estar sotmès a cap transformació de la seva coberta vegetal pel que no es podran instal·lar equipaments, ni enjardinaments i no es podrà utilitzar com a franja lliure de matolls o vegetació per a la lluita contra els incendis forestals. En qualsevol cas, d'acord amb l'article 39.1 de la LECO, les actuacions en aquesta àrea hauran de ser prèviament informades per la Conselleria de Medi Ambient.

Norma 4.1.06

Unitats d'actuació i sectors en sòl urbà

1.- Unitat d'actuació 1 (UA-1)

1.1.- Situació, àmbit i objecte:

La unitat d'actuació UA-1 comprèn els terrenys públics i privats situats entre Es camí des Puig i l'Estany Petit, al sud i a l'est de l'Hotel Lagomonte (també s'inclou el tros del Camí des Puig i canal annex fins l'Av. Pere Mas i Reus), delimitats en el plànol 6.2.1 (sector AS-11).

El seu objecte és aconseguir una nova parcel·la turística, adaptada al POOT, que permeti incrementar el nivell turístic de la zona, el





condicionament del Camí des Puig i la canalització del canal o torrent annex al mateix i les obres de dotació de serveis del tros comprès entre l'Av. Pere Mas i Reus i la unitat d'actuació. Finalment, també té per objecte concloure la gestió de l'àmbit de la mateixa mitjançant la corresponent dotació de serveis i cessió de terrenys públics resultant.

1.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.6.3.
- b).- Cessions obligatòries: Xarxa viària de l'àmbit de la UA.
- c).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona hotelera baixa P (H1P).

1.3.- Gestió urbanística:

- a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.
- b).- Dotació de serveis.
 - S'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries i els titulars del sòl lucratiu sufragar-les a la seva totalitat.
 - Li correspondrà, des de l'Av. Pere Mas i Reus i en una longitud de 450 m., executar el vial que confronta amb la unitat.
 - La dotació de serveis inclourà l'execució del Vial des Puig, amb una vorera de tres (3) metres d'amplada, arborada i il·luminada, així com la sèquia de quatre (4) metres a executar conforme a les prescripcions dels organismes competents. Les obres tindran el nivell de qualitat pròpies del pla d'embelliment de la zona.

1.4.- Actuació sense transformació urbanística.

2.- Unitat d'actuació 2 (UA-2)

2.1.- Situació, àmbit i objecte:

Comprèn els terrenys públics i privats situats entre el Camí des Puig, l'Estany Petit i el Carrer Amsterdam (també s'inclou el tros del Camí des Puig i el canal annex fins l'Av. Tucàn), delimitats en el plànol 6.2.1 (sector AS-11).

El seu objecte és aconseguir una nova parcel·la turística, adaptada al POOT, que permeti incrementar el nivell turístic de la zona, així com el condicionament del Camí des Puig, la canalització del canal o torrent annex al mateix i les obres de dotació de serveis del tros comprès entre la unitat d'actuació i l'Av. Tucàn. Finalment, també es pretén concloure la gestió de l'àmbit de la mateixa mitjançant la corresponent dotació de serveis i la cessió de terrenys públics resultant.

2.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.6.3.
- b).- Cessions obligatòries: Zones verdes públiques de l'àmbit, xarxa viària peatonal i aparcament.
- c).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona hotelera baixa P (H1P).

2.3.- Gestió urbanística:

- a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.
- b).- Dotació de serveis:
 - S'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries i els titulars del sòl lucratiu sufragar-les a la seva totalitat.
 - La dotació de serveis inclourà l'execució del Vial des Puig, amb vorera de tres (3) metres d'amplada, arborada i il·luminada, així com la sèquia de quatre (4) metres a executar conforme a les prescripcions dels organismes competents. Les obres tindran el nivell de qualitat pròpies del pla d'embelliment de la zona. Li correspondrà també executar els 200 m. de longitud de l'esmentat vial que confronten amb la unitat d'actuació 1 (UA-1) de forma que es completi tot el traçat.

2.4.- Actuació sense transformació urbanística.

3.- Unitat d'actuació 3 (UA-3).

3.1.- Situació, àmbit i objecte:

Comprèn els terrenys públics i privats situats entre l'Av. Tucàn, el Ranxo Andalús, els Hotels Reina i el parc públic de Maristany, delimitats en el plànol n. 5.6 (sector AS-10).

El seu objecte és aconseguir una nova parcel·la turística, adaptada al POOT, que permeti incrementar el nivell turístic de la zona i un espai lliure públic junt al parc públic de Maristany. Finalment, també es pretén concloure la gestió del seu àmbit amb la dotació de serveis i cessió de terrenys públics resultants.



3.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.6
- b).- Cessions obligatòries: Zones verdes públiques i xarxa viària.
- c).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona hotelera baixa P (H1P)

3.3.- Gestió urbanística:

- a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.
- b).- La dotació de serveis s'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries i els titulars del sòl lucratiu sufragar-les a la seva totalitat.

3.4.- Actuació sense transformació urbanística.

4.- Unitat d'actuació 4 (UA-4).

Aquesta unitat d'actuació es configura com dos sub unitats vinculades. La sub unitat UA-4a es correspon amb l'àmbit aprovat en les NN.SS. adaptades al POOT i a la LEN, amb les modificacions puntuals que s'han incorporat posteriorment, i podrà continuar la seva tramitació de forma independent. La sub unitat UA-4b es correspon amb el sòl classificat com a urbà en la present revisió. El desenvolupament de la sub unitat UA-4b es troba vinculat al de la UA-4a i els usos esportius previstos en ella a la parcel·la d'ús turístic.

4.1.- Sub unitat d'actuació 4a (UA-4a).

4.1.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta sub unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-6. Es troba situada en el Port d'Alcúdia, entre el Carrer Teodoro Canet i Bisbe Pont, en el sector AS-4 (anterior sector AS-5), amb una superfície total de l'àmbit de 60.000 m2.

El seu objecte és aconseguir un gran aparcament de superfície que permeti cobrir una part important de les necessitats generades per la peatonalització de la primera línia del Port i dotar la zona d'una àrea docent-cultural que permeti construir el nou centre escolar i una zona cívica-social. També es pretén la creació d'una nova parcel·la hotelera, adaptada al POOT, de 30.000 m2 de superfície que permeti la transformació de places obsoletes.

4.1.2.- Ordenació:

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.5, 5.5.3 i 5.5.5.
- b).- Cessions obligatòries: Espai lliure públic (6.000 m2), parcel·la per a equipament docent, cultural i guarderia (6.000 m2), parcel·la per a equipament cívica-social (1.700 m2), vials i aparcament públic (16.300 m2). La parcel·la destinada a ús cívica-social també podrà destinar-se a incrementar la superfície de la parcel·la docent i cultural. Total del sòl de cessió: 30.000 m2. A més a més, la cessió de l'aprofitament lucratiu que es fixa en el quinze per cent (15 %) d'aquest aprofitament i que podrà entregar-se en terrenys del sòl urbà situats en el Port d'Alcúdia o en metàl·lic.
- c).- Sòl lucratiu: Parcel·la hotelera de 30.000 m2.
- d).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona hotelera mitja P (H2P).

4.1.3.- Gestió urbanística:

- a).- El promotor únic de l'actuació formalitzarà d'immediat les cessions així com està establert en els compromisos adquirits amb l'Ajuntament i aprovats pel Ple municipal.
- b).- La dotació de serveis del sòl de cessió pública haurà de complir les exigències específiques assenyalades en aquestes normes. L'Ajuntament aportarà el quinze per cent (15 %) del seu cost, d'acord amb el que estableixen els compromisos adquirits amb el promotor, sempre que estiguin urbanitzats amb el mateix nivell d'infraestructura i qualitat exigible a la unitat.

4.2.- Sub unitat d'actuació 4b (UA-4b).

4.2.1.- Situació, àmbit i objecte:

Es situa confrontant amb la UA-4a i la superfície del seu àmbit és de 7.810 m2. El seu objecte és aconseguir una oferta turística de més qualitat en agregar una parcel·la per a usos esportius que quedi vinculada a l'hotelera.

4.2.2.- Ordenació:



- a).- Plànol d'ordenació n. 5.5, 5.5.3, 5.5.5 i plànols generals.
- b).- Paràmetres urbanístics:

La superfície i dimensions mínimes de la parcel·la es correspondrà amb l'àmbit de la sub unitat i en cas de cessió d'espais públics (vials, aparcaments, etc.) amb l'àmbit resultant.

- Ocupació màxima de les edificacions i instal·lacions cobertes (%): 15
- Edificabilitat màxima de les edificacions i instal·lacions cobertes (m2/m2): 0,15
- Altura reguladora màxima (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 40

La planta soterrani, quan es destini a aparcaments o a instal·lacions i serveis no computarà com a edificabilitat. La seva ocupació màxima no podrà superar el 40 % de la superfície de la parcel·la.

4.2.4.- Règim d'usos.

L'ús serà exclusivament el d'espai lliure privat i esportiu, és a dir: jardins, instal·lacions esportives i piscines descobertes i cobertes, aparcaments i instal·lacions pròpies de l'activitat, és a dir: club social amb bar i restaurant, gimnàs, saunes, vestidors, lavabos i botiga d'efectes esportius i de productes relacionats amb l'activitat. Serà condició indispensable, per a la construcció de l'edifici social, garantir prèviament la construcció del complex esportiu i no podrà entrar en funcionament fins que no s'hagin fet les instal·lacions esportives. La llicència d'activitat estarà condicionada al fet que es mantinguin en servei les instal·lacions esportives.

L'ús residencial està prohibit i la seva superfície no podrà incrementar la densitat turística de 1/60 de l'àmbit de la UA-4a.

4.3.- Gestió urbanística:

El sistema de gestió serà per compensació de propietari únic i d'acord amb el conveni urbanístic subscrit.

4.4.- Actuació sense transformació urbanística.

5.- Unitat d'actuació 5 (UA-5).

5.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-8. Es troba situada a l'àmbit del complex Bellevue (sector AS-10) i el seu objecte es eliminar del complex aquelles edificacions i instal·lacions que per les seves característiques constructives, tipològiques o d'emplaçament, es consideren negatives per la seva qualitat turística, així com completar la seva gestió urbanística d'acord amb el que es detalla en aquest apartat.

5.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- La seva ordenació és la que es conté en els documents annexes a aquesta norma: Plànol d'ordenació del sector (plànol 5.7), normes d'edificació i de zonificació parcel·lació i ús.
- b).- Paràmetres edificatoris transitoris de les zones urbanístiques (E5d1, E5d2, E5d3, H3b1, H3b2 i H3c).
- c).- Cessions obligatòries: Sistema d'espais lliures públics, xarxa viària i aparcaments (determinats en el plànol 5.7 d'ordenació de la unitat).
- d).- Els edificis que, es troben expresament assenyalats en el plànol 5.7 i que per les seves característiques constructives o pel seu emplaçament resultin degradants per al complex es declaren expresament fora d'ordenació i hauran d'ésser enderrocats.
- e).- L'ordenació de la xarxa viària queda definida a l'esmentat plànol 5.7 i en el plànol n. 4.1, general. No obstant, la secció actual del vial principal de la urbanització resulta inadequat a l'actual trànsit per la qual cosa s'haurà de remodelar i les parcel·les que donen en el seu enfront reordenar-se, sense disminució de la superfície total dels terrenys destinats a sòl públic, ni l'aprofitament global dels terrenys lucratiu.

5.3.- Gestió urbanística de la unitat d'actuació.

- a).- Mitjançant un Projecte de compensació haurà de formalitzar-se la cessió del sòl de cessió obligatòria definida i detallada en el plànol 5.7.
- b).- S'haurà de constituir una entitat urbanística col·laboradora per al seu manteniment amb les funcions següents:
 - El manteniment i conservació dels vials, així com de les seves zones verdes i demés elements ornamentals, siguin aquests





de caràcter públic o privat.

- La neteja interior, enllumenat i serveis, sense perjudici de l'adscripció a la titularitat pública dels que corresponguin a l'Ajuntament.
- Mantenir els vials que comuniquen el complex amb l'exterior sempre oberts al pas de vehicles i vianants.
- Mantenir, utilitzar i explotar les instal·lacions esportives actualment en funcionament.

Les anteriors obligacions cessaran en el moment en que l'Ajuntament reclami per així mateix la gestió, individual o col·lectiva, dels esmentats serveis. L'esmentat règim no afecta a l'obligatorietat de realitzar les cessions a l'Ajuntament que s'hauran de materialitzar en el menor temps possible.

c).- Una vegada completades totes les cessions, es podrà tramitar la legalització del complex. Per a això s'haurà de garantir de forma simultània, complint les condicions establertes en l'article 384 del RLOUSM, l'enderrocament de les edificacions declarades en aquesta norma com a fora d'ordenació i assenyalades en el plànol 5.7. Queden excloses de la legalització les edificacions o instal·lacions que estiguessin sotmeses a expedients sancionadors en vies de tramitació.

5.4.- Actuació sense transformació urbanística.

5.5.- Programació:

Termini per dur a terme l'execució de la UA: 4 anys. L'incompliment de la programació facultarà a l'Ajuntament per canviar de sistema de gestió.

6.- Unitat d'actuació 6 (UA-6)

6.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-9. Es troba entre l'Av. de Mèxic, d'Itàlia, del Casino i el carrer del Verderol, delimitada en el plànol n. 5.6.2 (sector AS-10).

El seu objecte es millorar les condicions de parcel·la dels complexos turístics existents, remodelant el seu traçat en planta i peonitzant el carrer Tord i Verderol, així com incrementant el nivell turístic de la zona. És també objecte de la unitat d'actuació completar la gestió urbanística de la zona, així com la legalització dels complexos turístics existents i el compliment dels compromisos establerts amb els propietaris que permetran ampliar i completar una zona verda propera (sector AS-11).

6.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.6.2.
- b).- Cessions obligatòries: Una zona verda pública formada per les antigues parcel·les n. 233 i 235 situades en el Carrer Bèlgica (sector AS-11) i la compensació de la resta del valor del sòl de vial declassificat amb solars edificables o en metàl·lic.
- c).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona extensiva mixta turística (E5T).

6.3.- Gestió urbanística.

- a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria i la determinació del sòl edificable es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.
- b).- La dotació de serveis s'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries, incloure el Carrer Verderol i sufraga la seva totalitat els titulars del sòl lucratiu.
- c).- Una volta tramitats els Projectes de compensació i de dotació de serveis, s'haurà de sol·licitar, d'acord amb les noves normes urbanístiques aplicables, la legalització del complex i s'aplicarà, en el que no resulti legalitzable, el previst a la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears.

6.4.- Actuació sense transformació urbanística.

7.- Unitat d'actuació 7 (UA-7).

7.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-10. Es troba situada juntament al Carrer del Teix, a l'àmbit delimitat pel plànol n. 5.2.5 i el seu objecte és completar la trama urbana de la zona aportant un espai lliure públic.

7.2.- Ordenació de la unitat d'actuació.

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.2.5.





b).- El sòl lucratiu s'ha qualificat com a zona extensiva especial 1 (E0-1).

7.3.- Cessions obligatòries: L'espai lliure públic, la xarxa viària i els aparcaments, així com aquelles derivades dels compromisos establerts entre els propietaris i l'Ajuntament.

7.4.- Gestió urbanística:

- a).- S'haurà de tramitar un Projecte de compensació per a la determinació del sòl edificable i del sòl de cessió pública.
- b).- La dotació de serveis s'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries.

7.5.- Actuació sense transformació urbanística.

8.- Unitat d'actuació 8 (UA-8).

8.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es troba situada en la carretera d'Alcanada (plànol 5.5) i el seu àmbit coincideix amb el conjunt del poblat projectat del l'Arquitecte Ferragut. L'objecte del mateix és la cessió pública, gratuïta i ordenada de forma adequada per a la seva utilització de la zona verda prevista pel planejament, la millora de les infraestructures, la documentació de les edificacions existents i la seva protecció segons el Catàleg de protecció del patrimoni, així com la limitació de la densitat residencial de la zona d'acord amb els criteris generals de la revisió de les NN.SS.

8.2.- Ordenació i gestió urbanística.

Haurà de presentar-se projecte de compensació amb la cessió de la zona verda, estudi de detall de volums de les edificacions existents i projecte de dotació de serveis. Prèviament a autoritzar-se obres en alguna edificació haurà de justificar-se el compliment de la fitxa AC-25 del Catàleg de protecció del patrimoni i, en qualsevol cas, no podrà augmentar-se la densitat residencial actualment existent en el sector ni l'índex d'intensitat d'ús residencial d'1/400.

El sistema de gestió serà per compensació.

8.3.- Actuació sense transformació urbanística.

9.- Unitat d'actuació 9 (UA-9).

Sense contingut.

10.- Unitat d'actuació 10 (UA-10).

10.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es troba situada al casc antic d'Es Barcarés (CAB3), el seu àmbit és l'assenyalat en el plànol d'ordenació 5.4.4 i el seu objecte és la modificació de la configuració de la zona verda prevista en el planejament per a l'obtenció d'una zona verda discontinua de cessió pública i gratuïta, una edificació per a les barques de salvament marítim i disminuir l'edificabilitat resultant de l'ordenació.

10.2.- Ordenació de volums i gestió urbanística.

S'admetrà un únic habitatge unifamiliar, de superfície màxima segons la configuració estricta que figura en el plànol 5.4.4. Prèviament a l'atorgament de la llicència s'hauran de cedir obligatòria i gratuïtament les dues zones lliures públiques situades a cada costat de la mateixa i l'edifici de l'embarcador.

El sistema de gestió serà per compensació.

10.3.- Actuació sense transformació urbanística.

11.- Unitat d'actuació 11 (UA-11).

11.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es troba situada en Ciutat d'Alcúdia i el seu objecte és aconseguir l'obertura i cessió d'aquest tram del Camí de Ronda, així com ordenar l'edificació resultant d'acord amb les característiques de les alineacions i patis del centre històric.

11.2.- Ordenació de volums i gestió urbanística.





L'ordenació de volums serà l'assenyalada en el plànol 5.1, encara que es permetran ajustos que no suposin augmentar la seva edificabilitat. El mur existent, excepte als accessos a l'edifici, haurà de conservar-se almenys en una altura d'un (1) metre i l'altura reguladora màxima de l'edificació no podrà superar els cinc metres i cinquanta centímetres (5,50).

El sistema de gestió serà per compensació.

11.3.- Actuació sense transformació urbanística.

12.- Unitat d'actuació 12 (UA-12).

12.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es troba situada en Ciutat d'Alcúdia i el seu objecte és aconseguir l'obertura de la continuació del Carrer de la Sinia (plànol 5.1 i 5.1.1) i completar una illeta d'ús residencial (I1) que resulta incompatible amb el d'equipament, aconseguint una configuració coherent de la trama urbana de la zona.

12.2.- Ordenació de volums i gestió urbanística.

Com a conseqüència de l'obertura de l'esmentat vial s'originen dos illetes diferenciades, una d'elles amb l'ús d'equipament públic en la qual es troba situat l'actual edifici de l'Auditori i una altra que es regularitza amb l'ús ja existent de zona intensiva baixa (I1).

El sistema de gestió serà per compensació.

12.3.- Actuació amb transformació urbanística de dotació. En la seva conseqüència haurà de cedir-se, lliure de càrregues d'urbanització, el 10% de l'aprofitament mitjà ponderat i el 15% de l'increment de l'aprofitament mitjà ponderat atribuït.

13.- Sector de sòl urbà CA-2.

El sector de sòl urbà CA-2 de ciutat d'Alcúdia (BOIB n. 30, de 10.03.01) va ser objecte d'una delimitació i divisió en els següents tres sectors: CA-2.1 (És Vidriell 1), CA-2.2 (És Vidriell 2) i CA-2.3 (És Molinot). Els esmentats sectors hauran, per poder-se desenvolupar, de ser objecte d'un Projecte de compensació, d'urbanització o, si escau de dotació de serveis, i de cessió dels espais lliures públics, espai viari i, d'acord amb el que estableix la legislació del sòl, de percentatge corresponent de l'aprofitament lucratiu del sector a favor de l'administració. L'índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar), d'acord amb el criteri d'aquestes normes, del sector CA-2.1 i CA-2.2 serà d'1/25 o d'1/30 quan, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la i, en l'àmbit del sector CA-2.3, no es podran superar els 290 habitatges. Aquests hauran de fixar-se per illetes o parcel·les en el corresponent Projecte de compensació que serà vinculant per a l'obtenció de les llicències d'obres.

CA-2.1 i CA-2.2: Actuació sense transformació urbanística.

CA-2.3: Actuació amb transformació urbanística de urbanització. En la seva conseqüència haurà de cedir-se, lliure de càrregues d'urbanització, el 15% de l'aprofitament mitjà ponderat. A més a més, haurà de reservar-se el 30% de l'edificabilitat residencial a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.

14.- Sector de sòl urbà CA-5.

El sector de sòl urbà CA-5 de ciutat d'Alcúdia ha estat ja objecte d'un projecte de compensació i de dotació de serveis, definitivament aprovats. No obstant això, amb la finalitat d'obtenir una millora urbanística en les illetes que s'alineen amb la carretera i en les edificacions que es convertiran en la façana d'entrada a la ciutat, el planejament ha incorporat una ordenació de detall d'aquestes edificacions i dels espais urbans que les envolten. El porxe lineal que es permet en planta baixa i al llarg de la façana principal, assenyalat en el plànol d'ordenació amb la trama de porxo, haurà de ser objecte d'un estudi de detall que determini les seves condicions estètiques i d'integració en l'entorn. L'espai sota del porxe es configura com de propietat privada i ús públic, podent-se edificar en planta soterrani amb els usos permesos en aquestes normes urbanístiques.

Els propietaris de les illetes afectades per la modificació de l'ordenació urbanística o, si escau, la Junta de compensació, haurà d'executar a càrrec seu els vials, aparcaments i zones verdes de conformitat amb l'ordenació de detall incorporada al planejament i cedir-los a l'Ajuntament lliure i gratuïtament.

Les edificacions a construir en l'àmbit d'aquest sector hauran de complir les condicions d'estètica establertes en l'apartat 12 de la norma 3.3.01.

Actuació sense transformació urbanística.

Norma 4.3.01

Règim i desenvolupament dels sistemes generals

1.- Desenvolupament dels sistemes generals.

En desplegament de les determinacions de les Normes Subsidiàries relatives als Sistemes Generals es preveu la redacció, almenys, dels següents instruments de planejament:

Pla especial de la xarxa de sanejament municipal.

2.- Els sistemes generals i els Plans parcials.

No podrà procedir-se a l'aprovació dels Plans parcials de desenvolupament del sòl urbanitzable fins tant no quedi garantida l'execució dels sistemes generals que siguin necessaris per al seu funcionament.

3.- Sistemes generals portuaris.

a).- El Port esportiu ubicat a la zona de serveis del Port d'Alcúdia, es classifica com un sistema general a sòl urbà i la seva ordenació es remet a la continguda en la concessió administrativa atorgada en el Consell de Ministres de 29.07.88 i les seves modificacions posteriors.

b).- Ports i instal·lacions portuàries i complementàries competència de l'administració autonòmica.

En el domini públic marítim-terrestre, s'aplicaran les determinacions de la Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears. La zona de servei dels ports d'Es Barcarès i port esportiu de Bonaire (El Cocodrilo), d'acord amb l'article 12 de l'esmentada Llei, es qualifica com a sistema general portuari, encara que són criteri d'aquestes NN.SS. els següents:

- No permetre cap nou port esportiu o dàrsena esportiva al litoral municipal.

- Limitar, de forma restringida i suficientment justificada, les ampliacions dels ports esportius ja existents, sempre i quan l'Ajuntament les consideri oportunes i convenients per a l'interès general i per als objectius de les presents Normes Subsidiàries.

- Permetre les obres necessàries per al manteniment de les instal·lacions existents, així com la millora de les condicions de funcionalitat i de la seva seguretat.

4.- Camp de golf.

Queda integrat en aquestes NN.SS. l'equipament esportiu del camp de golf d'Alcanada i instal·lacions complementàries en la forma en què va ser atorgat el seu interès general. Les instal·lacions podran ser objecte de reforma i adequació a les necessitats de l'explotació, admetent-se petites ampliacions fins a un 10 % del volum existent sempre que formin part del volum principal.

5.- Sistema general d'equipament municipal divers.

La parcel·la de titularitat municipal, confrontant amb el sector de sòl urbà CA-5 i actualment destinada a punt verd, es qualifica com a sistema general d'equipament públic divers en sòl rústic. Les seves condicions d'edificació seran les assenyalades en la norma 3.2.13 (serveis generals) i els usos admesos seran els de l'ús municipal divers de la norma 2.2.02, encara que prèviament a qualsevol autorització i/o activitat que comporti edificació s'haurà de tramitar un informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 15 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

6.- Sistema general d'equipament públic docent.

Queda integrat en aquestes NN.SS. l'equipament públic docent i espai lliure públic situat en el carrer de l'Eclipsi en la forma en què va ser atorgat el seu interès general, com a sistema general d'equipament docent i espai lliure públic en sòl rústic. Les actuals instal·lacions podran ser objecte de reforma i adequació a les necessitats de l'activitat, admetent-se ampliacions d'edificabilitat i ocupació fins a un 30 % de l'existent.

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'acta.





Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, 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 a la publicació del present acord. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

Palma, 31 de juliol de 2018

El secretari de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Jaume Munar Fullana

