



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE MANACOR

21532 *Aprobación definitiva Estudio de Detalle sobre ordenación de usos del solar de equipamiento municipal de la urbanización de Cala Murada.*

El Pleno del Ayuntamiento de Manacor, en sesión celebrada el día 14 de octubre de 2013, ha adoptado el siguiente acuerdo:

“Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle sobre ordenación de usos del solar de equipamiento de titularidad municipal de la urbanización de Cala Murada (referencia catastral 2570037) según documentación técnica redactada por el arquitecto municipal Sr. Joan Pascual Femenías”

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, durante el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de su publicación. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

A continuación se publica la parte normativa del estudio de detalle.

Lo que se publica a los efectos oportunos.

Manacor, 13 de noviembre de 2013

El alcalde,
por delegación de firma (decreto 4807/2011)
1era. teniente de alcalde y delegada
Catalina Riera Mascaró

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se redacta el presente estudio de detalle para cumplimentar la disposición del artículo 234 de las Normas Urbanísticas de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Manacor. Se especifican los usos permitidos en esta zona de equipamientos y se regula de forma genérica la ordenación de volúmenes, en cuanto a las separaciones a deslindes y fachada.

Situación

Esta zona se encuentra en el casco urbano de Cala Murada y confronta, por norte con la Vía Occitania, por sur con vial del polígono 10.3-2, actualmente en proceso de apertura; por este con zona de equipamiento de titularidad privada (Aparece como Zona escolar privada

ZL-800 en el parcelario y cédula urbanística de la entrega de la urbanización), y por oeste con prolongación de la calle Alsacia y parte del polígono 10.3-2.

Superficie

De acuerdo con el documento de entrega de la urbanización por parte de la empresa Cobasa al Ayuntamiento de Manacor (año 1978), esta zona de equipamientos tiene una superficie aproximada de 13.600m².

Antecedentes

En el primer Plan de Cala Murada del año 1959 no aparece definida esta zona. Su origen lo encontramos en el Plan de Cala Murada de 1961 (documento anexo I) donde se intuye una zona destinada, genéricamente a equipamiento sin definición concreta. Es en los planos de entrega de la urbanización de 1978 donde ya aparece claramente definida. En el parcelario (anexo II) se denomina ‘Zona de servicios asistenciales y culturales’, mientras que en el documento de cesión (anexo III) se define como ‘Zona de servicios asistenciales, culturales y deportivos’. En el planos de las normas subsidiarias y complementarias vigentes, aprobados en 1980 aparece esta zona grafiada genéricamente como equipamientos (anexo IV). De este modo se recoge en el texto consolidado elaborado en 2012 (anexo V).



2. MARCO JURÍDICO APLICABLE

La regulación de los Estudios de Detalle queda regulada en el vigente Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (RDL 1346/1976, de 9 de abril). En el artículo 14 de la Ley se determina el siguiente:

14. 1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuera preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales. 2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según cada caso: a) La señalización de alineaciones y rasantes; y/o b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan. 3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos dentro del estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios confrontantes. 4. También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueran precisos para completar la señalización de alineaciones y rasantes, respecto de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento. 5. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el punto 2.

La documentación necesaria para la redacción de los Estudios de Detalle se encuentra relacionada en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RDL 2159/1978, de 23 de junio):

66. Los estudios de detalle incorporarán los siguientes documentos: 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas. 2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior. 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y la relación con la anteriormente existente

Normas Subsidiarias

La parcela se encuentra identificada en el plano C.6 de zonas homogéneas.

Esta planimetría identifica la parcela objeto de Estudio de Detalle como Equipamiento.

La regulación de las zonas de equipamientos se recoge en el capítulo XXV de las Normas Subsidiarias, en los artículos 233 que se reproducen a continuación:

CAPÍTULO XXV EQUIPAMIENTOS

Artículo 233

Concepto

Comprende los espacios destinados a la creación de servicios públicos para fines de interés general o comunitario, y como tales están señalados en los planos de zonas homogéneas de las presentes Normas.

Artículo 234

Condiciones de volumen

El tipo de edificación es aislado rodeado de zonas verdes y bajo las condiciones volumétricas siguientes:

Coefficiente de edificabilidad	3 m ³ /m ²
Levantada máxima	10 m (Pb + 2 pl.)

La ordenación de usos y volúmenes se tiene que realizar mediante estudios de detalle.

Artículo 235

Condiciones de uso (Modificaciones aprobadas en fecha 05/09/2005)

En estas zonas está prohibida cualquier edificación que desvirtúe su carácter.

Si hay molinos harineros, se tendrán que adaptar a las necesidades de la zona.

Se admiten los usos públicos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 12, así como el uso comercial destinado a mercados.

El resto de usos están prohibidos.





Artículo 236

Condiciones de estética

Rigen las condiciones generales previstas para la zona donde se encuentren situados.

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El actual Estudio de Detalle no precisa concretamente donde se tienen que ubicar las edificaciones ni los usos específicos de cada uno. Se limita a cumplir las disposiciones de las Normas (Art. 234) con una regulación genérica que puede ser detallada en cada proyecto o en un estudio de detalle posterior. En cuanto a los usos previstos se mantiene la idea inicial de usos, recogiendo los usos asistenciales (benéfico – sanitario), culturales y deportivos. Se concreta en los siguientes parámetros:

- a) Ocupación según separación a deslindes de 2m en el límite de la parcela, tanto en vía pública como deslinde con parcelas colindantes.
- b) Concreción de usos: usos públicos 5 (salas de reunión), 7(cultural), 8(deportivo) y 9 (benéfico sanitario), de acuerdo con el artículo 63 de las Normas vigentes
- c) Edificabilidad: 3 m3/m2
- d) Altura máxima: 10,00 m (PB+2PP)

Manacor, 2 de julio de 2013

El arquitecto municipal

Joan Pascual Femenias



