



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE MANACOR

19347

Aprobación definitiva estudio de detalle sobre ordenación de usos de la zona de equipamiento de la manzana delimitada por la ctra. Porto Cristo- Son Servera, y calles Babord, Proa, Estribord y Popa

El Pleno del Ayuntamiento de Manacor, en sesión celebrada el 13 de octubre de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

“Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle redactado por el arquitecto municipal Sr. Joan Pascual Femenies, sobre ordenación de usos de la zona de equipamiento de la manzana delimitada por la ctra. Porto Cristo- Son Servera, y las calles Babord, Proa, Estribord y Popa”.

Lo que se publica a los efectos de dar cumplimiento al artículo 11.2 del RDL 2/2008 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; el artículo 140 del RD 2159/1978 que aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico; el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local; el artículo 64 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo común, y los artículos 8, 25, y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se puede interponer, alternativamente, recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes, ante el órgano que dictó el acto, a contar des del día siguiente a la notificación de la resolución o publicación en el BOIB, o recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente a la notificación de la resolución.

Si opta por interponer recurso potestativo de reposición no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquel no sea resuelto expresamente o haya sido desestimado por silencio.

El plazo para interponer, en su caso, recurso contencioso administrativo si se ha optado por interponer recurso potestativo de reposición será de dos meses contados des del día siguiente a la notificación de la resolución expresa del recurso de reposición. Si no se dictase resolución expresa el plazo será de seis meses , a contar de la fecha en que se entienda desestimado por silencio el recurso de reposición.

No obstante, el interesado podrá ejercer cualquier otra acción o recurso que considere oportuno.

Manacor, 28 de octubre de 2014

La regidora delegada de Urbanismo y Obras
Catalina Riera Mascaró

ANEXO

Ordenanzas Urbanísticas

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente estudio de detalle de la zona de equipamientos de Mitjà de Mar de Porto Cristo para cumplimenta 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.

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se trata de la manzana ocupada actualmente por el campo de fútbol Ses Comes, el Colegio público Mitjà de Mar y el polideportivo Joan Gomis, delimitada por la carretera de Porto Cristo a Son Servera y por las calles Babor, Proa, Estribor y Popa.

3. ANTECEDENTES

En el Plano General Parcial de ordenación de Porto Cristo del año 1963 estos terrenos todavía se clasifican como suelo rústico.

En las Normas Subsidiarias aprobadas en 1980 este suelo ya se clasifica como urbano. Desde el año 1980 las Normas establecen la



obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para ordenar los usos y volúmenes en las zonas de equipamientos.

4. ESTADO ACTUAL

Los terrenos comprendidos en el ámbito del estudio están formados por una sola isleta destinada en su totalidad a equipamientos. Hay equipamientos deportivos como el campo de fútbol Ses Comes o la pista polideportiva cubierta Joan Gomis y también la escuela infantil y primaria Mitjà de Mar. Mientras que en el resto de espacios los edificios se disponen de forma ordenada, en el interior del recinto del campo de fútbol encontramos varias construcciones sin ninguna ordenación de conjunto, que responden a necesidades puntuales más que a una distribución ordenada de espacios y funciones.

5. MARCO JURÍDICO APLICABLE

La regulación de los Estudios de Detalle queda regulado 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 lo siguiente:

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuera preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales por el suelo urbano y en los Planes Parciales.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos: 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 el 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 el señalamiento 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.

En las Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento de Manacor, aprobadas definitivamente el 14 de mayo de 1980, la parcela se encuentra identificada en el plano

C.4 de zonas homogéneas (escalera 1:1.000).

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

De la lectura de los artículos de las Normas Urbanísticas para la calificación de equipamiento se determinan los parámetros edificabilidad (3 m³/m²) y de altura máxima (10,00 m; PB+2) y los usos admitidos son usos públicos 4º (espectáculos), 5º (salas de reunión), 6º (religioso), 7º (cultural), 8º (deportivo) y 9º (benéfico y sanitario), así como el uso comercial destinado a mercados.

El artículo 234 de las Normas Subsidiarias recoge la necesidad de un estudio de detalle para ordenar los usos y volúmenes.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El actual Estudio de Detalle se centra en dar cumplimiento al artículo 234 de las normas vigentes, estableciendo unos usos permitidos y una separación en deslindes para dar una mínima ordenación de volúmenes.

No se entra en la ordenación específica de los volúmenes dentro de cada recinto. A pesar de que en el caso del campo de fútbol sería

conveniente esta ordenación se deja abierta porque se pueda regular en un proyecto de intervención o en un estudio de detalle posterior.

7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación de los usos mantiene la actual configuración, de forma que se podrá concretar en los proyectos de obra o en un nuevo estudio de detalle si resulta oportuno:

- a) Ordenación de los volúmenes: Edificación aislada sin profundidad máxima edificable, con separación a deslindes de 3m (en esta zona se permiten los cierres de reja o vidrios de cierre de pistas deportivas)
- b) Concreción de usos: usos públicos 5(salas de reunión), 7(cultural) y 8(deportivo)
- c) Edificabilidad:1 m²/m²
- d) Altura máxima: 10,00 m e)Plantas: PB + 2

8. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

El estudio de detalle que se propone no afecta a la edificabilidad, puesto que mantiene la prevista por las normas vigentes. Por lo tanto no hay modificación de la edificabilidad permitida.

El que sí se quiere hacer constar es que con la regulación de la separación a deslindes que se propone algunas edificaciones existentes quedarán como inadecuadas.

9. DOCUMENTACIÓN

Memoria

Descripción de parcelas catastrales colindantes Planos

01- Plano de situación y estado actual 02- Plano de ordenación

03- Plano de edificaciones inadecuadas

Manacor, 29 de enero de 2014

El arquitecto municipal,
Joan Pascual Femenías

