

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TERRITORIO

7085

Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Es Porrassar de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Algaida

Vista la comunicación del Pleno del Ayuntamiento de Algaida del acuerdo plenario adoptado en fecha 3 de abril de 2014, de aceptación de la hipoteca unilateral otorgada por la Junta de Compensación del Sector Es Porrassar y Algaida Espacios SL en favor del Ayuntamiento, para dar cumplimiento al artículo 139.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, a efectos de poder realizar la publicación de la aprobación definitiva del plan parcial, se hace público que la Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

«Visto el expediente relativo al Plan Parcial Sector Es Porrassar (antiguas UE- 3 y UE -4) de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Algaida, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de planeamiento urbanístico, esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente el expresado Plan Parcial sujetándose a las siguientes prescripciones:

1. Deben tenerse presentes las limitaciones que establece la Ley 37 /2003, de 17 de noviembre, del ruido .
2. Se deben cumplir las medidas correctoras y el Plan de vigilancia ambiental del Estudio de impacto ambiental.
3. Respecto del alumbrado público, se debe cumplir la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.
4. Debe darse cumplimiento a la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares .
5. En la gestión de los residuos de construcción, se debe cumplir el Plan Director Sectorial para la Gestión de los Residuos de Construcción - Demolición , Voluminosos y Neumáticos Fuera de Uso de Mallorca.
6. Se debe respetar la anchura de 6 metros en el vial de entrada desde Lluçmajor, Ma -5010.
7. Serán a cuenta de los promotores los gastos proporcionales en función de las capacidades de población previstas en las Normas Subsidiarias y el presente Plan Parcial para Suelo Apto para la urbanización, resultantes de la ejecución del "Proyecto de Mejora del abastecimiento de agua en el término municipal de Algaida", aprobado por el Consorcio de Aguas de Algaida.
8. No se podrá proceder a la aprobación del preceptivo proyecto de urbanización sin que haya concluido la correspondiente tramitación administrativa ante el organismo competente en materia de recursos hídricos, en cuanto a la obtención de las concesiones de captación de agua potable que requiere el desarrollo del Sector .

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas del Plan parcial

Definición del ámbito

El presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar la ordenación correspondiente al suelo apto para la urbanización correspondiente a las antiguas UE-3 y UE-4 delimitado en los planos 1/1000 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Algaida, aprobadas el 22 de marzo de 2002 (BOIB 113 nº 46 del 16-04-2002)

Marco legal

El presente Plan parcial se ha redactado de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente en materia de urbanismo de acuerdo en lo establecido en la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LS/98), el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y sus reglamentos y en especial el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación urbana y su anexo Reservas de suelo para dotaciones a planes parciales aprobada por el Real decreto 2159/1978, de 23 de Junio (RP/78) y la Normativa autonómica en vigor en materia de urbanismo y ordenación del territorio y las mencionadas Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Algaida.

Contenido

El presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos.

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones



2. Planos de información.
3. Planos de proyecto
4. Ordenanzas reguladoras
5. Plan de etapas
6. Estudio económico financiero

Régimen urbanístico del suelo

- a. El suelo comprendido en el ámbito de este Plan parcial se califica en zonas y sistemas.
- b. Se entiende por zona, los terrenos dentro de los cuales, y atendiendo a las previsiones del presente Plan Parcial, los propietarios podrán ejercer los derechos a la edificación.
- c. Se entiende por sistemas, los terrenos que en virtud de la aplicación de la legislación del suelo y la ordenación establecida por el Plan parcial, constituyen la estructura urbanística del sector y son de cesión obligatoria y gratuita.

Los suelo calificados como sistemas por este Plan parcial pertenecen a:

- Sistema viario
- Espacios libres públicos
- Equipamientos y dotaciones

Vigencia

La vigencia del presente Plan parcial, una vez aprobado definitivamente y publicado en el BOIB será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

Interpretación

La interpretación y contenido de toda la documentación del Plan parcial corresponde al Ayuntamiento de Algaida.

Supletoriedad de las Normas Urbanísticas

Las presentes Ordenanzas hacen referencia exclusiva a los aspectos particulares de la ordenación, zonificación y edificación dentro del ámbito del presente Plan parcial, siéndoles de aplicación con toda su amplitud las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Algaida.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Administración actuante

El Ayuntamiento de Algaida tiene la condición de Administración actuante. Como tal, será el receptor del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector y de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Ámbito de ejecución del Plan parcial

Este Plan parcial se podrá desarrollar como máximo en dos polígonos o unidades de ejecución correspondientes a las antiguas UE3 y UE4.

Proyectos de urbanización

Con el fin de completar y desarrollar las determinaciones de este Plan Parcial con respecto a las obras de urbanización, se formulará de acuerdo con lo que establece los artículos 67 a 70 del Reglamento de planeamiento el correspondiente proyecto de urbanización.

En caso de desarrollarse el Plan Parcial en dos polígonos, el proyecto de urbanización se podrá subdividir coincidiendo en el ámbito de cada polígono, y de acuerdo con lo que se ha establecido en el punto 3º del apartado 9.2 de la Memoria.

El proyecto o proyectos de urbanización tendrán que detallar todas las obras relativas a la urbanización de la red viaria, los espacios libres, las redes de servicios y su conexión con las del entorno.

Sistemas de actuación

1. El sistema de actuación será el de compensación.
2. Con respecto a la cesión del diez por ciento del aprovechamiento del sector, o en su caso, de cada uno de los polígonos, se materializará en el proyecto de Compensación, mediante la determinación de los suelos que correspondan al diez por ciento de los



usos lucrativos que regula el presente Plan Parcial.

Estudios de detalle

Se permitirá la modificación de la ordenación de volúmenes establecidos por este Plan Parcial con las condiciones que establece el artículo 88 de las Normas Urbanísticas mediante un estudio de detalle.

Parcelaciones

Con el proyecto de Compensación, se incorporará el proyecto de parcelación correspondiente a las fincas resultantes. En el caso de parcelas superiores a la parcela mínima se podrá solicitar una nueva parcelación de acuerdo con lo que prevé el artículo 18 de las Normas Urbanísticas.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

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

1. Condiciones generales de parcelación y edificación

Las condiciones de edificación son las de la zona Intensiva B, con las particularidades de esta subzona Es Porrassar.

- Uso característico: Vivienda unifamiliar o plurifamiliar
- Tipo de ordenación: Según alineación a vial, o espacio libre público.

2. Condiciones de parcelación

Condiciones mínimas de parcela

- Superficie mínima: 200 m².
- Fachada mínima: 10,00 m.

3. Condiciones de edificación

Alturas máximas:

- Altura en número de plantas: 2 plantas (baja + piso)
- Altura máxima: 7 m.
- Altura total: 8,50 m.

Profundidad edificable máxima: la indicada en el plano de ordenación

Vuelo máximo: 10% de la anchura de calle <0,60 m

Separación mínima a medianeras para poder abrir huecos de iluminación: 3,00 m.

Índice de intensidad máximo de uso residencial: la indicada en los planos de ordenación.

Condiciones de la planta baja:

- Ocupación máxima en planta baja: (a partir de la profundidad edificable) la definida en el plano nº 07 –edificación complementaria del espacio libre de parcela.

La planta baja no tiene obligación de separarse de las medianeras a partir de la profundidad edificable. La altura total de estos cuerpos de edificación no podrá superar los 3,50 m. sobre el terreno de la parcela lindante. No obstante y con el exclusivo objeto de evitar servidumbres de vistas, se podrán levantar muros de cierre hasta 4,50 m. de altura previo consentimiento escrito del propietario afectado.

Otras condiciones:

- No se permiten los cuerpos volados cerrados.
- La separación a medianeras se podrá realizar a partir de los 4 m. medidos a partir de la alineación y no será inferior a 3,00 m.
- En todos los solares con una anchura de fachada igual o superiores a 10 m. será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda. En cada plaza cabrá un rectángulo de dimensiones no inferiores a 2,30 x 4,60 m.



4. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos se considerarán prohibidos.

Cuadro de Regulación de usos permitidos

Usos pormenorizados	Grupo	Tamaño	Situación
1.1 Familiar	3	Todos	1,2,3
2.1. Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3
2.2. Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3
4.1. Industria			
4.2. Almacenes	1,2,3	1,2,3	2
4.3. Talleres	1,2,3	1,2	2,3
5.1. Comercial	2,3	1,2,3	2,3
5.2. Administrativo Privado	2,3	Todos	1,2,3
5.3. Turístico	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
5.4. Establecimientos públicos	1,2,3	1,2,3	2,3
6.1. Socio Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3
6.2. Docente	1,2,3	Todos	1,2,3
6.3. Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3
6.4. Administrativo público	1	Todos	1,2,3
6.5. Deportivo	1,2,3	Todos	1,2,3,5
6.6. Seguridad	1	Todos	2,3
6.7. Sanitario	1,2,3	Todos	1,2,3
6.8. Religioso	1,2,3	Todos	1,2,3
6.9. Cementerio			
6.10. Abastecimiento	1,2,3	Todos	2,3
6.11. Recreativo	1,2,3	Todos	2,3
7.1. Red Viaria			
7.2. Instalaciones y Servicios	1,2,3	1	2,3
7.3. Transportes			
7.4. Telecomunicaciones	1,2,3	1,2,3	2,3
7.5. Aparcamiento de vehículos	1,2,3	1,2,3	2,3
8.1. Espacios libres públicos	1	Tots	5
8.2. Espacios libres privados	2,3	Tots	5

Grupos de usos (artículo 43)

1. Usos públicos.
2. Usos colectivos.
3. Usos privados.

Grado según tamaño (artículo 55)

1. Hasta 150 m2.
2. Más de 150 m2 hasta 500 m2.
3. Más de 500 m2 hasta 1000 m2.
4. Más de 1000 m2 hasta 2500 m2.
5. Más de 2500 m2 hasta 6000 m2.
6. Más de 6000 m2 hasta 10000 m2.

Grado según situación (artículo 56)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública: y/o asociada a la planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo 50% en planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.





4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela.

Zona VI, y VII

1. Condiciones generales de parcelación y edificación.

Las condiciones de edificación son las de la zona Extensiva J, con las particularidades de esta subzona Es Porrassar. La ordenación grafiada es indicativa y se reajustará con el estudio de detalle.

- Uso característico: Vivienda unifamiliar o plurifamiliar
- Tipo de ordenación: Aislada.

2. Condiciones de parcelación.

Condiciones mínimas de parcela

- Superficie mínima: 400 m².
- Fachada mínima: 12,00 m.

3. Condiciones de edificación

Alturas máximas:

- Altura en número de plantas: 2 plantas (baja + piso)
- Altura máxima: 7 m.
- Altura total: 8,50 m.

Edificabilidad máxima:

- La indicada en el plano de ordenación, nº 06, en PB y PP (A la edificación protegida de sa Farinera se podrá hacer un máximo de 600 m² de acuerdo con el futuro estudio de detalle).

Ocupación máxima:

- En la parcela de sa Farinera la que determine el futuro estudio de detalle, y al resto de parcelas (ver plano nº 07) según el perímetro regulador marcado en el plano nº 06.

Separación mínima a medianeras y a vial público:

- La que determine el futuro Estudio de Detalle o los perímetros reguladores referenciados.

Índice de intensidad máximo de uso residencial:

- La indicada en los planos de ordenación.

Otras condiciones:

- Los cierres al vial o espacio público podrán ser macizos, transparentes o mixtos y tendrán una altura máxima de 2,20 mts.
- Con el exclusivo objeto de evitar servidumbres de vistas, se podrán levantar muros de cierre hasta 3,50 mts de altura previo consentimiento escrito del propietario afectado.
- En todos los solares con una anchura de fachada igual o superiores a 10 m. será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda. En cada plaza cabrá un rectángulo de dimensiones no inferiores a 2,30 x 4,60 m.

4. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos se considerarán prohibidos.





Cuadro de Regulación de usos permitidos

Usos pormenorizados	Grup	Tamaño	Situación
1.1. Familiar	3	Todos	1,2,3,4
2.1. Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2. Comunitario			
4.1. Industria			
4.2. Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
4.3. Talleres	1,2,3	1,2	2,3,4
5.1. Comercial	2,3	1,2,3	2,3,4
5.2. Administrativo privado	2,3	1,2	1,2,3,4
5.3. Turístico	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
5.4. Establecimientos públicos	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4
6.1. Sociocultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2. Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3. Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4. Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5. Deportivo	1,2,3	Todos	2,3,4,5
6.6. Seguridad	1	Todos	2,3,4
6.7. Sanitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.8. Religioso	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.10. Abastecimiento	1,2,3	Todos	2,3,4
6.11. Recreativo	1,2,3	1,2	3,4
7.1. Red viaria			
7.2. Instalaciones y Servicios	1,2,3	1	3,4
7.3. Transportes			
7.4. Telecomunicaciones	1,2,3	1,2	2,3,4
7.5. Aparcamiento de vehículos	1,2,3	1,2,3	2,3
8.1. Espacios libres públicos	1	Todos	5
8.2. Espacios libres privados	2,3	Todos	5

Grupos de usos (artículo 43)

1. Usos públicos.
2. Usos colectivos.
3. Usos privados.

Grado según tamaño (artículo 55)

1. Hasta 150 m2.
2. Más de 150 m2 hasta 500 m2.
3. Más de 500 m2 hasta 1000 m2.
4. Más de 1000 m2 hasta 2500 m2.
5. Más de 2500 m2 hasta 6000 m2.
6. Más de 6000 m2 hasta 10000 m2.

Grado según situación (artículo 56)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública: y/o asociada a la planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo 50% en planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela.





Zona XVII y VIII

1. Condiciones generales de parcelación y edificación.

Las condiciones de edificación son las de la zona de Equipamiento, con las particularidades de esta subzona Es Porrassar.

- Uso característico: Equipamiento público.
- Tipo de ordenación: Aislada/ Entre medianeras.

2. Condiciones de parcelación.

Condiciones mínimas de parcela

- Superficie mínima: 200 m².
- Fachada mínima: 10,00 m.

3. Condiciones de edificación.

Alturas máximas:

- Altura en número de plantas: 3 plantas (baja + 2 piso)
- Altura máxima: 10 m.
- Altura total: 12 m.

Edificabilidad máxima: 1 m²/m²

Ocupación máxima: 100%

4. Condiciones de uso.

Todos los usos no incluidos como permitidos se considerarán prohibidos.

Se permitirá una vivienda de 150 m² construidos como máximo, ligada a la custodia o conservación del uso principal.

Cuadro de Regulación de usos permitidos

Usos pormenorizados	Grupo	Tamaño	Situación
2.2. Comunitario	1	Todos	1,2,3,4
5.1. Comercial	1	1,2	2
5.4. Establecimientos públicos	1	1,2,3	2,3,4
6.1. Sociocultural	1	1,2,3	2,3,4
6.2. Docente	1	Todos	Todas
6.3. Asistencial	1	Todos	2,3,4
6.4. Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5. Deportivo	1	Todos	Todas
6.6. Seguridad	1	Todos	Todas
6.7. Sanitario	1	Todos	Todas
6.8. Religioso	1,2	Todos	Todas
6.10. Abastecimiento	1	Todos	2,3,4
6.11. Recreativo	1	Todos	2,3,4
7.2. Instalaciones y Servicios	1	Todos	2,3,4
7.3. Transportes	1	Todos	Todas
7.4. Telecomunicaciones	1	1,2	Todas
7.5. Aparcamiento de vehículos	1	Todos	Todas
8.1. Espacios libres públicos	1	Todos	5
8.2. Espacios libres privados	3	Todos	5





Grupos de usos (artículo 43)

1. Usos públicos.
2. Usos colectivos.
3. Usos privados.

Grado según tamaño (artículo 55)

1. Hasta 150 m2.
2. Más de 150 m2 hasta 500 m2.
3. Más de 500 m2 hasta 1000 m2.
4. Más de 1000 m2 hasta 2500 m2.
5. Más de 2500 m2 hasta 6000 m2.
6. Más de 6000 m2 hasta 10000 m2.

Grado según situación (artículo 56)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública: y/o asociada a la planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo 50% en planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela.

Zona ET

1. Condiciones generales de parcelación y edificación

Son las áreas reservadas para la ubicación de las estaciones transformadoras eléctricas..

- Uso característico: Estación Transformadora.
- Tipo de ordenación: La grafiada en los planos de la documentación gráfica

2. Condiciones de parcelación.

Condiciones mínimas de parcela

- Superficie mínima: La grafiada en el planos de la documentación gráfica.
- Fachada mínima: La grafiada en el planos de la documentación gráfica.

3. Condiciones de edificación.

Alturas máximas:

- Altura en número de plantas: 1 planta
- Altura máxima: 5 m.
- Altura total: 6,50 m.

Edificabilidad máxima: La grafiada en los planos de la documentación gráfica.

Ocupación máxima: La grafiada en los planos de la documentación gráfica.

Separación mínima a medianeras y a vial público: La grafiada en los planos de la documentación gráfica.

4. Condiciones de uso.

Estación Transformadora.





Zona IX, X y XVIII

1.Descripción

Estas zonas corresponden a los espacios libres de edificación de uso y dominio público.

2.Condiciones de edificabilidad.

En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializarse los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

Alturas máximas:

- Altura en número de plantas: 1 planta
- Altura máxima: 4 m.
- Altura total: 5,50 m.

Edificabilidad máxima: 0,05 m2 const/m2 suelo

3.Condiciones de uso.

Se permiten exclusivamente los usos públicos con carácter de esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre.»

Contra el anterior acuerdo cabe interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, a computar a partir del día siguiente al de su publicación. Ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa

Palma, 22 de abril de 2014

El secretario delegado

Jaume Munar Fullana

