

## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

#### 8120 *Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 4 de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Alcúdia para la adaptación a la Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 30 de julio de 2018, ha adoptado el acuerdo siguiente:

“Visto el expediente relativo a la modificación puntual nº. 4 de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Alcúdia para la adaptación a la Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 164 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, esta Comisión Insular acuerda la aprobación definitiva de la mencionada modificación puntual, sujetándose a las prescripciones siguientes:

- Las zonas afectadas por el ART 10.4 tendrán que cumplir con lo establecido en el informe ISP 006/2016 emitido por la Dirección General de Emergencias con fecha 20 de febrero de 2016.
- Queda incorporado al final del apartado 2 de la Norma 4.1.03 lo siguiente: “Prevalecerá el contenido del PTIM vigente en cada momento sin perjuicio del nuevo contenido que no contradiga el anterior.”
- El apartado 2 de la Norma 4.1.03, cuando hace referencia al Convenio europeo del paisaje, queda modificado, sustituyendo “artículo 39.4 del PTIM” por “norma 39.4 del PTIM”.
- El Título del apartado 3 de la Norma 4.1.03 (Area de Reconversión Territorial ARTES 10.4) queda sustituido por “Area de Reconversión Territorial ARTE 10.4 Municipal”.
- «El “Plano anexo al apartado 5 (norma 4.1.06 NNSS), que se ha insertado en formato A3 en el “Plano de ordenación 5.7 – Playa de Alcúdia II – Ordenación del suelo urbano” es meramente informativo a los efectos del suelo urbano, el límite del cual es el del propio “Plano de ordenación 5.7 – Playa de Alcúdia II – Ordenación del suelo urbano”. En cualquier caso, se tendrá que presentar el Plano 5.7 con la corrección en el plano anexo que se inserta.»

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

#### **Norma 4.1.03**

#### **Desarrollo mediante planes especiales**

##### 1.- Sistemas generales.

- a).- Podrá acudir, en todo caso, a la formación de Planes especiales, para cualquier de los objetivos a que hace referencia el artículo 17 de la Ley del suelo (RD 1346/1976, de 9 de abril) y en particular, de conformidad con su párrafo 2n, para la ejecución de los elementos de los sistemas generales y complementarios a través de los cuales se define la estructura general y orgánica del territorio.
- b).- El desarrollo de la infraestructura básicas relativas a las comunicaciones terrestres y marítimas se formularán mediante Planes especiales, de conformidad con aquello que se ha establecido en el artículo 77 del Reglamento de planeamiento urbanístico.

El Puerto de Alcúdia se ordenará y regulará según el Plan especial, aprobado definitivamente con prescripciones el 20 de febrero de 2004 (BOIB n. 28, de 26.02.04), de acuerdo con el que establece la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de puertos del Estado y de la marina mercante y por la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, así como por la norma 45 del Plan territorial de Mallorca.

##### 2.- Ámbito de intervención paisajística AIP-V.

De acuerdo con el Plan territorial de Mallorca en el ámbito de intervención paisajística AIP-V (antigua central térmica de Alcúdia) se tendrá que desarrollar un plan especial la elaboración del cual, tramitación y aprobación será competencia del Consell de Mallorca, de acuerdo con las siguientes objetivos:

- Condicionar el edificio central para un uso dotacional socio-cultural.



- Crear un parque empresarial y de servicios.
- Crear una gran zona verde al extremo este.
- Ordenar el ámbito afectado mediante la creación de viales interiores, preferentemente para peatones, que aseguren una continuidad entre el núcleo del Puerto de Alcúdia, el puerto comercial y el núcleo residencial de Alcanada.
- En cualquier caso, los terrenos comprendidos dentro del dominio público marítimo terrestre no pueden calificarse de espacio libre público a efectos del cómputo de los estándares dotacionales atendida su condición demanial.
- Prevalecerá el contenido del PTIM vigente en cada momento sin perjuicio del nuevo contenido que no contradiga el anterior.

Principios rectores:

- Ordenación, recuperación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales del entorno.
- Mejora de las dotaciones y equipamientos del sistema turístico territorial.
- Integración de las infraestructuras, de las instalaciones, de los equipamientos y de las edificaciones incluidas al ámbito en un modelo paisajístico coherente.
- Incorporación de políticas de sostenibilidad territorial y fomento de su difusión en el lugar.
- Fomento de la recuperación de tejidos urbanos históricos deteriorados.
- Mejora de la conexión para peatones y vehículos no motorizados entre las tramas urbanas del puerto de Alcúdia y de Alcanada, fomentando la movilidad sostenible y el transporte público.
- Tratamiento vegetal de reforestación perimetral de las edificaciones, infraestructuras y equipamientos del conjunto.
- Ordenación paisajística: Se establecerá de acuerdo con las directrices de ordenación de esta norma.
- Régimen transitorio: entre tanto no se desarrolle el plan especial, y en el marco del que establecen las normas de ordenación del PTIM, sólo serán autorizables aquellas actuaciones que no contradigan los objetivos, principios rectores, medidas de adecuación ambiental y directrices de ordenación incluidas en esta norma.

Directrices de ordenación y parámetros de desarrollo del plan especial.

- Superficie de la actuación: 7,59 Ha.
- Usos previstos: terciarios de todo tipos, equipamientos e infraestructuras.
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Alturas máximas: se tienen que definir en el Plan Especial, sin superar la cota superior del edificio principal de la antigua central.
- Reserva de espacios libres: al menos 18.000 m<sup>2</sup>.
- Regeneración de un espacio libre adyacente a la antigua central, entre ésta y el frente litoral (antigua cantera) que incorpore los elementos de valor patrimonial presentes dentro de un marco urbano equipado para diferentes usos cívicos (ágora, paseo, miradores,...).
- Adecuar la plataforma circundante a las instalaciones del nuevo equipamiento de la central, con definición de espacios libres y de acceso, procurando la reforestación en la medida en que sea posible.
- Se tiene que regularizar el límite con el área portuaria del Puerto comercial de Alcúdia, de forma que mejore la explotación, asignándole la parte de aprovechamiento lucrativo que le corresponda.
- Se tiene que garantizar la conexión para peatones entre el puerto deportivo del puerto de Alcúdia y la zona residencial de Alcanada, configurando un itinerario cívico continuo de acceso al equipamiento de la antigua central de un mínimo de 15 m de anchura, facilitando una posible solución en pasarela elevada sobre el acceso al puerto comercial.
- Se tiene que tener en cuenta dentro del ámbito de actuación la presencia de un parque de combustibles líquidos, una subestación de energía eléctrica y una planta desaladora de agua marina. Se procurará su integración paisajística y la reubicación dentro del mismo ámbito caso de ser necesario.

Medidas de adecuación ambiental:

- En Las áreas ajardinadas de nueva creación se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo. No obstante, se podrán mantener en su actual configuración los jardines históricos existentes al ámbito.
- En las zonas cercanas al frente litoral se utilizará preferentemente vegetación de ribera marítima.
- Para la rehabilitación integral de edificios existentes, instalaciones o nuevas edificaciones, si es el caso, serán de aplicación plena las normas 42, 44 y 45 del PTIM de adopción de medidas bioclimáticas y de prevención de contaminación acústica y lumínica, en cuanto que sean compatibles con la protección de los valores paisajísticos y patrimoniales del entorno.
- Se prevendrá la recogida selectiva de residuos en zonas protegidas de la vista.

Finalmente, el plan especial tendrá que cumplir con la Ley 22/1988 de costas y su Reglamento, así como con la norma 1.3.01 relativa a esta Ley. Además, previamente a su aprobación será preceptivo el informe de la Dirección general de Sostenibilidad de Costa y el Mar.

Tramitación y aprobación del plan especial:

De acuerdo con la Disposición transitoria décima del PTIM estos planes especiales se tendrán que aprobar inicialmente antes de que



transcurran dos años contados a partir del día siguiente de la publicación al BOIB de su aprobación definitiva y durante este periodo se suspende la tramitación y aprobación de los instrumentos y proyectos que impliquen transformación urbanística del suelo dentro de la delimitación de la AIP. No obstante, el mencionado desarrollo de instrumentos urbanísticos –de ordenación y de gestión-, de proyectos de obras de urbanización, de edificación o de implantación de actividades, se podrá realizar aunque no se haya aprobado inicialmente el plan especial correspondiente, cuando las correlativas fichas del Anexo III establezcan las determinaciones particulares específicas; en este caso hará falta que los mencionados instrumentos urbanísticos y proyectos de obras de urbanización se ajusten a las previsiones establecidas a las fichas de los AIP y que la propuesta se someta a previo informe favorable del Consell Insular de Mallorca que tendrá que emitirse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días. En el supuesto de que transcurran los dos años señalados sin que el Plan especial se haya aprobado inicialmente, se levantará automáticamente la suspensión mencionada en el apartado anterior y podrán tramitarse y aprobarse todos los instrumentos y proyectos que legitimen la transformación urbanística del suelo, la edificación o la implantación de usos a suelo rústico previo informe preceptivo favorable del Departamento del Consell de Mallorca, competente en ordenación del territorio, sobre su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP, y que tendrá que emitirse en el plazo máximo de treinta días.

Convenio europeo del paisaje:

De acuerdo con la Norma 39.4 del PTIM, el AIP-V, el plan especial justificará el cumplimiento del Convenio europeo del paisaje.

### 3.- Área de Reconversión Territorial ARTE 10.4 Municipal.

Según el que señala el apartado 1 de la norma 4.2.03 para el sector urbanizable AN-1. A los efectos de la gestión, obtención y urbanización de las zonas de cesión que tienen que completar el equipamiento deportivo del municipio de Alcúdia, el PRT o, si procede, el Plan especial del sector AS-6 se desarrollará, dentro del primer cuatrienio, preferentemente mediante el sistema de cooperación. El mencionado Plan especial podrá determinar la división del sector en fases tanto para el Proyecto de reparcelación como para la ejecución de la urbanización.

Condiciones para el desarrollo del Plan especial del sector AS-6:

3.1.- Ámbito total de la actuación (m<sup>2</sup>): 198.404.

3.2.- Usos no lucrativos del sector AS-6

- Ámbito del sector: 146.850 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 10 %
- Superficie mínima de suelo de reserva para sistemas generales de equipamiento deportivo (SSGG-EQ-E): 20 %
- Superficie mínima de equipamiento deportivo (EQ-@E): 5 %
- Superficie mínima de espacio para viario (V) y equipamientos (EQ): 15 %
- Superficie de usos no lucrativos: 50 %

3.3.- Usos lucrativos del sector AS-6

- Ámbito del sector: 146.850 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de espacio destinado a zona hotelera y usos complementarios: 50 %
- Superficie de usos lucrativos: 50 %

3.4.- Los parámetros y usos relativos a los usos lucrativos serán los de la zona hotelera baja P (HIP) del anexo II, con las condiciones generales de la norma 3.2.10, aunque la superficie edificable máxima del sector no podrá superar los 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del ámbito total de la actuación. Podrá destinarse un 30 % del aprovechamiento total (no necesariamente vinculado al uso hotelero) a los usos lucrativos complementarios, de acuerdo con la definición del artículo 2.2.02 y los parámetros máximos del anexo II, siguientes: Comercial (subzona según determine el Plan especial y sin uso residencial anexo, aunque, cuando se desarrolle sólo en planta baja, la ocupación podrá ser de hasta el 80 %), servicios (SS) y deportivo privado (SED). Alrededor de la estación de servicios (SE) existente, situada en suelo urbano, podrá preverse una zona de infraestructuras destinada a ampliar su superficie de parcela, en este caso el Plan especial fijará los parámetros urbanísticos máximos de esta área.

3.5.- El sistema general de espacios libres públicos del antiguo AN-1 no podrá estar sometido a ninguna transformación de su cubierta vegetal por lo que no se podrán instalar equipamientos, ni enjardinamientos y no se podrá utilizar como franja libre de matorrales o vegetación para la lucha contra los incendios forestales. En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 39.1 de la LECO, las actuaciones en esta área tendrán que ser previamente informadas por la Conselleria de Medi Ambient.

### Norma 4.1.06

#### Unidades de actuación y sectores en suelo urbano

## 1.- Unidad de actuación 1 (UA-1)

### 1.1.- Situación, ámbito y objeto:

La unidad de actuación UA-1 comprende los terrenos públicos y privados situados entre Es camí des Puig y l'Estany Petit, al sur y al este del Hotel Lagomonte (también se incluye el trozo del camí des Puig y canal anexo hasta el Av. Pere Mas y Reus), delimitados en el plano 6.2.1 (sector AS-11).

Su objeto es conseguir una nueva parcela turística, adaptada al POOT, que permita incrementar el nivel turístico de la zona, el acondicionamiento del camí des Puig y la canalización del canal o torrente anexo al mismo y las obras de dotación de servicios del trozo comprendido entre el Av. Pere Mas y Reus y la unidad de actuación. Finalmente, también tiene por objeto concluir la gestión del ámbito de la misma mediante la correspondiente dotación de servicios y cesión de terrenos públicos resultante.

### 1.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

- a).- Plano de ordenación n. 5.6.3.
- b).- Cesiones obligatorias: Red viaria del ámbito de la UA.
- c).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona hotelera baja P (H1P).

### 1.3.- Gestión urbanística:

- a).- La cesión del suelo de cesión obligatoria se tramitará mediante un Proyecto de compensación.
- b).- Dotación de servicios.

- Se tendrá que ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias y los titulares del suelo lucrativo sufragarlas a su totalidad.  
- Le corresponderá, desde el Av. Pere Mas y Reus y en una longitud de 450 m., ejecutar el vial que confronta con la unidad.  
- La dotación de servicios incluirá la ejecución del Vial des Puig, con una acera de tres (3) metros de anchura, arbolada e iluminada, así como la acequia de cuatro (4) metros a ejecutar conforme a las prescripciones de los organismos competentes. Las obras tendrán el nivel de calidad propias del plan de embelliment de la zona.

### 1.4.- Actuación sin transformación urbanística.

## 2.- Unidad de actuación 2 (UA-2)

### 2.1.- Situación, ámbito y objeto:

Comprende los terrenos públicos y privados situados entre el camí des Puig, l'Estany Petit y la Calle Amsterdam (también se incluye el trozo del camí des Puig y el canal anexo hasta el Av. Tucàn), delimitados en el plano 6.2.1 (sector AS-11).

Su objeto es conseguir una nueva parcela turística, adaptada al POOT, que permita incrementar el nivel turístico de la zona, así como el acondicionamiento del camí des Puig, la canalización del canal o torrente anexo al mismo y las obras de dotación de servicios del trozo comprendido entre la unidad de actuación y la Av. Tucàn. Finalmente, también se pretende concluir la gestión del ámbito de la misma mediante la correspondiente dotación de servicios y la cesión de terrenos públicos resultante.

### 2.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

- a).- Plano de ordenación n. 5.6.3.
- b).- Cesiones obligatorias: Zonas verdes públicas del ámbito, red viaria peatonal y aparcamiento.
- c).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona hotelera baja P (H1P).

### 2.3.- Gestión urbanística:

- a).- La cesión del suelo de cesión obligatoria se tramitará mediante un Proyecto de compensación.
- b).- Dotación de servicios:

- Se tendrá que ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias y los titulares del suelo lucrativo sufragarlas a su totalidad.  
- La dotación de servicios incluirá la ejecución del Vial des Puig, con acera de tres (3) metros de anchura, arbolada e iluminada, así como la acequia de cuatro (4) metros a ejecutar conforme a las prescripciones de los organismos competentes. Las obras tendrán el nivel de calidad propias del plan de embelliment de la zona. Le corresponderá también ejecutar los 200 m. de longitud del mencionado vial que confrontan con la unidad de actuación 1 (UA-1) de forma que se complete todo el trazado.

### 2.4.- Actuación sin transformación urbanística.



### 3.- Unidad de actuación 3 (UA-3).

#### 3.1.- Situación, ámbito y objeto:

Comprende los terrenos públicos y privados situados entre el Av.Tucàn, el Rancho Andaluz, los Hoteles Reina y el parque público de Maristany, delimitados en el plano n. 5.6 (sector AS-10).

Su objeto es conseguir una nueva parcela turística, adaptada al POOT, que permita incrementar el nivel turístico de la zona y un espacio libre público junto al parque público de Maristany. Finalmente, también se pretende concluir la gestión de su ámbito con la dotación de servicios y cesión de terrenos públicos resultantes.

#### 3.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

- a).- Plano de ordenación n. 5.6
- b).- Cesiones obligatorias: Zonas verdes públicas y red viaria.
- c).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona hotelera baja P (H1P)

#### 3.3.- Gestión urbanística:

- a).- La cesión del suelo de cesión obligatoria se tramitará mediante un Proyecto de compensación.
- b).- La dotación de servicios se tendrá que ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias y los titulares del suelo lucrativo sufragarlas a su totalidad.

#### 3.4.- Actuación sin transformación urbanística.

### 4.- Unidad de actuación 4 (UA-4).

Esta unidad de actuación se configura como dos subunidades vinculadas. La subunidad UA-4a se corresponde con el ámbito aprobado en las NN.SS. adaptadas al POOT y a la LEN, con las modificaciones puntuales que se han incorporado posteriormente, y podrá continuar su tramitación de forma independiente. La subunidad UA-4b se corresponde con el suelo clasificado como urbano en la presente revisión. El desarrollo de la sub unidad UA-4b se encuentra vinculado al de la UA-4a y los usos deportivos previstos en ella a la parcela de uso turístico.

#### 4.1.- Subunidad de actuación 4a (UA-4a).

##### 4.1.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta sub unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-6. Se encuentra situada en el Puerto de Alcúdia, entre la Calle Teodoro Canet y Obispo Pont, en el sector AS-4 (anterior sector AS-5), con una superficie total del ámbito de 60.000 m<sup>2</sup>.

Su objeto es conseguir un gran aparcamiento de superficie que permita cubrir una parte importante de las necesidades generadas por la peatonalización de la primera línea del Puerto y dotar la zona de una área docente-cultural que permita construir el nuevo centro escolar y una zona cívico-social. También se pretende la creación de una nueva parcela hotelera, adaptada al POOT, de 30.000 m<sup>2</sup> de superficie que permita la transformación de plazas obsoletas.

##### 4.1.2.- Ordenación:

- a).- Plano de ordenación n. 5.5, 5.5.3 y 5.5.5.
- b).- Cesiones obligatorias: Espacio libre público (6.000 m<sup>2</sup>), parcela para equipamiento docente, cultural y guardería (6.000 m<sup>2</sup>), parcela para equipamiento cívico-social (1.700 m<sup>2</sup>), viales y aparcamiento público (16.300 m<sup>2</sup>). La parcela destinada a uso cívico-social también podrá destinarse a incrementar la superficie de la parcela docente y cultural. Total del suelo de cesión: 30.000 m<sup>2</sup>. Además, la cesión del aprovechamiento lucrativo que se fija en el quince por ciento (15 %) de este aprovechamiento y que podrá entregarse en terrenos del suelo urbano situados en el Puerto de Alcúdia o en metálico.
- c).- Suelo lucrativo: Parcela hotelera de 30.000 m<sup>2</sup>.
- d).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona hotelera media P (H2P).

##### 4.1.3.- Gestión urbanística:

- a).- El promotor único de la actuación formalizará de inmediato las cesiones así como está establecido en los compromisos adquiridos con el Ayuntamiento y aprobados por el Pleno municipal.
- b).- La dotación de servicios del suelo de cesión pública tendrá que cumplir las exigencias específicas señaladas en estas normas. El Ayuntamiento aportará el quince por ciento (15 %) de su coste, de acuerdo con el que establecen los compromisos adquiridos con el



promotor, siempre que estén urbanizados con el mismo nivel de infraestructura y calidad exigible a la unidad.

#### 4.2.- Sub unidad de actuación 4b (UA-4b).

##### 4.2.1.- Situación, ámbito y objeto:

Se sitúa confrontando con la UA-4a y la superficie de su ámbito es de 7.810 m<sup>2</sup>. Su objeto es conseguir una oferta turística de más calidad al agregar una parcela para usos deportivos que quede vinculada a la hotelera.

##### 4.2.2.- Ordenación:

- a).- Plano de ordenaciónn. 5.5, 5.5.3, 5.5.5 y planos generales.
- b).- Parámetros urbanísticos:

La superficie y dimensiones mínimas de la parcela se corresponderá con el ámbito de la subunidad y en caso de cesión de espacios públicos (viales, aparcamientos, etc.) con el ámbito resultante.

- Ocupación máxima de las edificaciones e instalaciones cubiertas (%): 15
- Edificabilidad máxima de las edificaciones e instalaciones cubiertas (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y deslindes (m): 3
- Separación mínima entre edificios a la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40

La planta sótano, cuando se destine a aparcamientos o a instalaciones y servicios no computará como edificabilidad. Su ocupación máxima no podrá superar el 40 % de la superficie de la parcela.

##### 4.2.4.- Régimen de usos.

El uso será exclusivamente el de espacio libre privado y deportivo, es decir: jardines, instalaciones deportivas y piscinas descubiertas y cubiertas, aparcamientos e instalaciones propias de la actividad, es decir: club social con bar y restaurante, gimnasio, saunas, vestuarios, lavabos y tienda de efectos deportivos y de productos relacionados con la actividad. Será condición indispensable, para la construcción del edificio social, garantizar previamente la construcción del complejo deportivo y no podrá entrar en funcionamiento hasta que no se hayan hecho las instalaciones deportivas. La licencia de actividad estará condicionada al hecho que se mantengan en servicio las instalaciones deportivas.

El uso residencial está prohibido y su superficie no podrá incrementar la densidad turística de 1/60 del ámbito de la UA-4a.

##### 4.3.- Gestión urbanística:

El sistema de gestión será por compensación de propietario único y de acuerdo con el convenio urbanístico suscrito.

##### 4.4.- Actuación sin transformación urbanística.

#### 5.- Unidad de actuación 5 (UA-5).

##### 5.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-8. Se encuentra situada al ámbito del complejo Bellevue (sector AS-10) y su objeto se eliminar del complejo aquellas edificaciones e instalaciones que por sus características constructivas, tipológicas o de emplazamiento, se consideran negativas por su calidad turística, así como completar su gestión urbanística de acuerdo con el que se detalla en este apartado.

##### 5.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

- a).- Su ordenación es la que se contiene en los documentos anejas a esta norma: Plano de ordenación del sector (plano 5.7), normas de edificación y de zonificación parcelación y uso.
- b).- Parámetros edificatoris transitorios de las zonas urbanísticas (E5d1, E5d2, E5d3, H3b1, H3b2 y H3c).
- c).- Cesiones obligatorias: Sistema de espacios libres públicos, red viaria y aparcamientos (determinados en el plano 5.7 de ordenación de la unidad).
- d).- Los edificios que, se encuentran expresament señalados en el plano 5.7 y que por sus características constructivas o por su



emplazamiento resulten degradantes para el complejo se declaran expresament fuera de ordenación y tendrán que ser derrocados.

e).- La ordenación de la red viaria queda definida al mencionado plano 5.7 y en el plano n. 4.1, general. No obstante, la sección actual del vial principal de la urbanización resulta inadecuado al actual tránsito por lo cual se tendrá que remodelar y las parcelas que dan en su fachada reordenarse, sin disminución de la superficie total de los terrenos destinados a suelo público, ni el aprovechamiento global de los terrenos lucrativos.

#### 5.3.- Gestión urbanística de la unidad de actuación.

a).- Mediante un Proyecto de compensación tendrá que formalizarse la cesión del suelo de cesión obligatoria definida y detallada en el plano 5.7.

b).- Se tendrá que constituir una entidad urbanística colaboradora para su mantenimiento con las funciones siguientes:

- El mantenimiento y conservación de los viales, así como de sus zonas verdes y demás elementos ornamentales, sean estos de carácter público o privado.
- La limpieza interior, alumbrado y servicios, sin perjuicio de la adscripción a la titularidad pública de los que correspondan en el Ayuntamiento.
- Mantener los viales que comunican el complejo con el exterior siempre abiertos al paso de vehículos y peatones.
- Mantener, utilizar y explotar las instalaciones deportivas actualmente en funcionamiento.

Las anteriores obligaciones cesarán en el momento en que el Ayuntamiento reclame por así mismo la gestión, individual o colectiva, de los mencionados servicios. El mencionado régimen no afecta a la obligatoriedad de realizar las cesiones en el Ayuntamiento que se tendrán que materializar en el menor tiempo posible.

c).- Una vez completadas todas las cesiones, se podrá tramitar la legalización del complejo. Para lo cual se tendrá que garantizar de forma simultánea, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 384 del RLOUSM, el derribo de las edificaciones declaradas en esta norma como fuera de ordenación y señaladas en el plano 5.7. Quedan excluidas de la legalización las edificaciones o instalaciones que estuvieran sometidas a expedientes sancionadores en vías de tramitación.

#### 5.4.- Actuación sin transformación urbanística.

#### 5.5.- Programación:

Plazo para llevar a cabo la ejecución de la UA: 4 años. El incumplimiento de la programación facultará en el Ayuntamiento para cambiar de sistema de gestión.

### 6.- Unidad de actuación 6 (UA-6)

#### 6.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-9. Se encuentra entre el Av. de México, de Italia, del Casino y la calle del Verderol, delimitada en el plano n. 5.6.2 (sector AS-10).

Su objeto se mejorar las condiciones de parcela de los complejas turísticos existentes, remodelando su trazado en planta y peotonizando la calle Tord y Verderol, así como incrementando el nivel turístico de la zona. Es también objeto de la unidad de actuación completar la gestión urbanística de la zona, así como la legalización de los complejas turísticos existentes y el cumplimiento de los compromisos establecidos con los propietarios que permitirán ampliar y completar una zona verde cercana (sector AS-11).

#### 6.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

a).- Plano de ordenación n. 5.6.2.

b).- Cesiones obligatorias: Una zona verde pública formada por las antiguas parcelas n. 233 y 235 situadas en la Calle Bélgica (sector AS-11) y la compensación del resto del valor del suelo de vial declassificat con solares edificables o en metálico.

c).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona extensiva mixta turística (E5T).

#### 6.3.- Gestión urbanística.

a).- La cesión del suelo de cesión obligatoria y la determinación del suelo edificable se tramitará mediante un Proyecto de compensación.

b).- La dotación de servicios se tendrá que ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias, incluir la Calle Verderol y sufraga su totalidad los titulares del suelo lucrativo.

c).- Una vez tramitados los Proyectos de compensación y de dotación de servicios, se tendrá que solicitar, de acuerdo con las nuevas normas urbanísticas aplicables, la legalización del complejo y se aplicará, en el que no resulte legalizable, el previsto a la Ley



10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares.

6.4.- Actuación sin transformación urbanística.

**7.- Unidad de actuación 7 (UA-7).**

7.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-10. Se encuentra situada juntamente en la Calle del Teix, en el ámbito delimitado por el plano n. 5.2.5 y su objeto es completar la trama urbana de la zona aportando un espacio libre público.

7.2.- Ordenación de la unidad de actuación.

- a).- Plano de ordenación n. 5.2.5.
- b).- El suelo lucrativo se ha calificado como zona extensiva especial 1 (E0-1).

7.3.- Cesiones obligatorias: El espacio libre público, la red viaria y los aparcamientos, así como aquellas derivadas de los compromisos establecidos entre los propietarios y el Ayuntamiento.

7.4.- Gestión urbanística:

- a).- Se tendrá que tramitar un Proyecto de compensación para la determinación del suelo edificable y del suelo de cesión pública.
- b).- La dotación de servicios se tendrá que ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias.

7.5.- Actuación sin transformación urbanística.

**8.- Unidad de actuación 8 (UA-8).**

8.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada en la carretera de Alcanada (plano 5.5) y su ámbito coincide con el conjunto del poblado proyectado del el Arquitecto Ferragut. El objeto del mismo es la cesión pública, gratuita y ordenada de forma adecuada para su utilización de la zona verde prevista por el planeamiento, la mejora de las infraestructuras, la documentación de las edificaciones existentes y su protección según el Catálogo de protección del patrimonio, así como la limitación de la densidad residencial de la zona de acuerdo con los criterios generales de la revisión de las NN.SS.

8.2.- Ordenación y gestión urbanística.

Tendrá que presentarse proyecto de compensación con la cesión de la zona verde, estudio de detalle de volúmenes de las edificaciones existentes y proyecto de dotación de servicios. Previamente a autorizarse obras en alguna edificación tendrá que justificarse el cumplimiento de la ficha AC-25 del Catálogo de protección del patrimonio y, en cualquier caso, no podrá aumentarse la densidad residencial actualmente existente en el sector ni el índice de intensidad de uso residencial de 1/400.

El sistema de gestión será por compensación.

8.3.- Actuación sin transformación urbanística.

**9.- Unidad de actuación 9 (UA-9).**

Sin contenido.

**10.- Unidad de actuación 10 (UA-10).**

10.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada al casco antiguo de Se Barcarés (CAB3), su ámbito es el señalado en el plano de ordenación 5.4.4 y su objeto es la modificación de la configuración de la zona verde prevista en el planeamiento para la obtención de una zona verde discontinua de cesión pública y gratuita, una edificación para las barcas de salvamento marítimo y disminuir la edificabilidad resultante de la ordenación.

10.2.- Ordenación de volúmenes y gestión urbanística.

Se admitirá una única vivienda unifamiliar, de superficie máxima según la configuración estricta que figura en el plano 5.4.4. Previamente al



otorgamiento de la licencia se tendrán que ceder obligatoria y gratuitamente las dos zonas libres públicas situadas a cada lado de la misma y el edificio del embarcador.

El sistema de gestión será por compensación.

10.3.- Actuación sin transformación urbanística.

#### **11.- Unidad de actuación 11 (UA-11).**

11.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada en Ciudad de Alcúdia y su objeto es conseguir la apertura y cesión de este tramo del camí de Ronda, así como ordenar la edificación resultante de acuerdo con las características de las alineaciones y patios del centro histórico.

11.2.- Ordenación de volúmenes y gestión urbanística.

La ordenación de volúmenes será la señalada en el plano 5.1, aunque se permitirán ajustes que no supongan aumentar su edificabilidad. El muro existente, excepto a los accesos en el edificio, tendrá que conservarse al menos en una altura de uno (1) metro y la altura reguladora máxima de la edificación no podrá superar los cinco metros y cincuenta centímetros (5,50).

El sistema de gestión será por compensación.

11.3.- Actuación sin transformación urbanística.

12.- Unidad de actuación 12 (UA-12).

12.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada en Ciudad de Alcúdia y su objeto es conseguir la apertura de la continuación de la Calle de la Sinia (plano 5.1 y 5.1.1) y completar una manzana de uso residencial (I1) que resulta incompatible con el de equipamiento, consiguiendo una configuración coherente de la trama urbana de la zona.

12.2.- Ordenación de volúmenes y gestión urbanística.

Como consecuencia de la apertura del mencionado vial se originan dos manzanas diferenciadas, una de ellas con el uso de equipamiento público en la cual se encuentra situado el actual edificio del Auditorio y otra que se regulariza con el uso ya existente de zona intensiva baja (I1).

El sistema de gestión será por compensación.

12.3.- Actuación con transformación urbanística de dotación. En su consecuencia tendrá que cederse, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento mediano ponderado y el 15% del incremento del aprovechamiento mediano ponderado atribuido.

#### **13.- Sector de suelo urbano CA-2.**

El sector de suelo urbano CA-2 de ciudad de Alcúdia (BOIB n. 30, de 10.03.01) fue objeto de una delimitación y división en los siguientes tres sectores: CA-2.1 (Es Vidriell 1), CA-2.2 (Es Vidriell 2) y CA-2.3 (Es Molinot). Los mencionados sectores deberán, para poderse desarrollar, de ser objeto de un Proyecto de compensación, de urbanización o, si procede de dotación de servicios, y de cesión de los espacios libres públicos, espacio viario y, de acuerdo con el que establece la legislación del suelo, de porcentaje correspondiente del aprovechamiento lucrativo del sector a favor de la administración. El índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar), de acuerdo con el criterio de estas normas, del sector CA-2.1 y CA-2.2 será de 1/25 o de 1/30 cuando, excepto para una profundidad edificable de hasta 12 metros, se aplique sobre una ocupación superior al 60 % de la parcela y, en el ámbito del sector CA-2.3, no se podrán superar las 290 viviendas. Estos tendrán que fijarse por manzanas o parcelas en el correspondiente Proyecto de compensación que será vinculante para la obtención de las licencias de obras.

CA-2.1 y CA-2.2: Actuación sin transformación urbanística.

CA-2.3: Actuación con transformación urbanística de urbanización. En su consecuencia tendrá que cederse, libre de cargas de urbanización, el 15% del aprovechamiento mediano ponderado. Además, tendrá que reservarse el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

#### **14.- Sector de suelo urbano CA-5.**



El sector de suelo urbano CA-5 de ciudad de Alcúdia ha sido ya objeto de un proyecto de compensación y de dotación de servicios, definitivamente aprobados. Sin embargo, con el fin de obtener una mejora urbanística en las manzanas que se alinean con la carretera y en las edificaciones que se convertirán en la fachada de entrada a la ciudad, el planeamiento ha incorporado una ordenación de detalle de estas edificaciones y de los espacios urbanos que las rodean. El porche lineal que se permite en planta baja y a lo largo de la fachada principal, señalado en el plano de ordenación con la trama de porche, tendrá que ser objeto de un estudio de detalle que determine sus condiciones estéticas y de integración en el entorno. El espacio bajo del porche se configura como de propiedad privada y uso público, pudiéndose edificar planta sótano con los usos permitidos en estas normas urbanísticas.

Los propietarios de las manzanas afectadas por la modificación de la ordenación urbanística o, si procede, la Junta de compensación, tendrá que ejecutar a cargo suyo los viales, aparcamientos y zonas verdes en conformidad con la ordenación de detalle incorporada al planeamiento y cederlos en el Ayuntamiento libre y gratuitamente.

Las edificaciones a construir en el ámbito de este sector tendrán que cumplir las condiciones de estética establecidas en el apartado 12 de la norma 3.3.01.

Actuación sin transformación urbanística.

#### **Norma 4.3.01**

##### **Régimen y desarrollo de los sistemas generales**

1.- Desarrollo de los sistemas generales.

En desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias relativas a los Sistemas Generales se prevé la redacción, al menos, de los siguientes instrumentos de planeamiento:

Pla especial de la red de saneamiento municipal.

2.- Los sistemas generales y los Planes parciales.

No podrá procederse a la aprobación de los Planes parciales de desarrollo del suelo urbanizable hasta tanto no quede garantizada la ejecución de los sistemas generales que sean necesarios para su funcionamiento.

3.- Sistemas generales portuarios.

a).- El Puerto deportivo ubicado en la zona de servicios del Puerto de Alcúdia, se clasifica como un sistema general en suelo urbano y su ordenación se remite a la contenida en la concesión administrativa otorgada en el Consejo de Ministros de 29.07.88 y sus modificaciones posteriores.

b).- Puertos e instalaciones portuarias y complementarias competencia de la administración autonómica.

En el dominio público marítimo-terrestre, se aplicarán las determinaciones de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de puertos de las Islas Baleares. La zona de servicio de los puertos de Es Barcarés y puerto deportivo de Bonaire (El Cocodrilo), de acuerdo con el artículo 12 de la mencionada Ley, se califica como sistema general portuario, aunque son criterios de estas NN.SS. los siguientes:

- No permitir ningún nuevo puerto deportivo o dársena deportiva al litoral municipal.
- Limitar, de forma restringida y suficientemente justificada, las ampliaciones de los puertos deportivos ya existentes, siempre y cuando el Ayuntamiento las considere oportunas y convenientes para el interés general y para los objetivos de las presentes Normas Subsidiarias.
- Permitir las obras necesarias para el mantenimiento de las instalaciones existentes, así como la mejora de las condiciones de funcionalidad y de su seguridad.

4.- Campo de golf.

Queda integrado en estas NN.SS. el equipamiento deportivo del campo de golf de Alcanada e instalaciones complementarias en la forma en que fue otorgado su interés general. Las instalaciones podrán ser objeto de reforma y adecuación a las necesidades de la explotación, admitiéndose pequeñas ampliaciones hasta un 10 % del volumen existente siempre que formen parte del volumen principal.

5.- Sistema general de equipamiento municipal diverso.

La parcela de titularidad municipal, confrontando con el sector de suelo urbano CA-5 y actualmente destinada a punto verde, se califica como sistema general de equipamiento público diverso en suelo rústico. Sus condiciones de edificación serán las señaladas en la norma 3.2.13 (servicios generales) y los usos admitidos serán los del uso municipal diverso de la norma 2.2.02, aunque previamente a cualquier autorización y/o actividad que comporte edificación se tendrá que tramitar un informe de sostenibilidad ambiental de acuerdo con aquello que



se ha señalado en el artículo 15 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares.

6.- Sistema general de equipamiento público docente.

Queda integrado en estas NN.SS. el equipamiento público docente y espacio libre público situado en la calle del Eclipse en la forma en que fue otorgado su interés general, como sistema general de equipamiento docente y espacio libre público en suelo rústico. Las actuales instalaciones podrán ser objeto de reforma y adecuación a las necesidades de la actividad, admitiéndose ampliaciones de edificabilidad y ocupación hasta un 30 % del existente.

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del acta.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, puede interponerse 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, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante lo anterior, se puede ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Palma, 31 de julio de 2018

**El secretario de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo**  
Jaume Munar Fullana

