

TEXT CONSOLIDAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE PLANEJAMENT DE MANACOR EXCEPTE CALES DE MALLORCA. GENER 2012

MEMÒRIA

1. OBJECTE
2. MARC LEGAL
3. APROVACIÓ DEFINITIVA DE NORMES DE L'ANY 1980
4. MODIFICACIONS DE NORMES I PLANEJAMENT DE DETALL
5. DISPOSICIONS NORMATIVES D'APLICACIÓ DIRECTA
6. DOCUMENTACIÓ DE LES NORMES DE L'ANY 1980
7. CONTINGUT DEL TEXT CONSOLIDAT I PROCEDIMENT

- ANNEX I: TEXT CONSOLIDAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES
- ANNEX II : QUADRES DE PARÀMETRES URBANÍSTICS VIGENTS
- ANNEX III: RELACIÓ DE MODIFICACIONS APROVADES
- ANNEX IV : CÒPIA DE LES APROVACIONS DEFINITIVES
- ANNEX V : PLÀNOLS DE NORMATIVA CONSOLIDADA SÒL URBÀ
- ANNEX VI: PLÀNOLS DE NORMATIVA CONSOLIDADA SÒL RÚSTIC

MEMÒRIA

1. OBJECTE

L'objecte de la present documentació és recollir l'ordenació urbanística municipal vigent després de 32 anys de vigència de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de Manacor. Es tracta d'un document que anomenam TEXT CONSOLIDAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE PLANEJAMENT DE MANACOR que reflecteix el règim urbanístic vigent a data 01 de gener de 2012.

Aquest text consolidat s'ha elaborat sobre suport digital. D'aquesta manera es podrà posar a disposició dels ciutadans a través del servei de web municipal i a través d'una infraestructura de dades espacials (IDE).

2. MARC LEGAL

La legislació urbanística a l'empar de la qual varen néixer les Normes de Manacor és el Reial Decret 1346/1976, que aprovà el Text refós de la Llei del sòl i ordenació urbana, i els reglaments que la desenvolupen.

A l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, bona part d'aquell text normatiu segueix essent vigent, però hi ha altres normes com són l'art. 70.2 de la Llei 7/1985 de bases del règim local que imposa l'obligació de publicar el contingut de les ordenances urbanístiques o l'art. 70.ter de la Llei 7/1985 de bases del règim local, afegit per la disposició addicional novena del Reial decret 2/2008, que imposa l'obligació de publicar per mitjans telemàtics el contingut actualitzat del conjunt dels instruments de planejament urbanístic:

Article 70. Llei 7/1985 de bases del règim local:

1. Les sessions del ple de les corporacions locals són públiques. No obstant això, poden ser secrets del debat i votació dels assumptes que puguin afectar el dret fonamental dels ciutadans a què es refereix l'article 18.1 de la Constitució, quan així s'acordi per majoria absoluta.

No són públiques les sessions de les comissions de govern.

2. Els acords que adoptin les corporacions locals es publiquen o notifiquen en la forma prevista per la Llei. Les ordenances, incloses les normes dels plans urbanístics, es publiquen en el butlletí oficial de la província i no entren en vigor fins que no se n'hagi publicat el text completament i hagi transcorregut el termini previst a l'article 65.2. La mateixa regla és aplicable als pressupostos, en els termes de l'article 112.3 d'aquesta Llei.

3. Tots els ciutadans tenen dret a obtenir còpies i certificats acreditatius dels acords de les corporacions locals

Disposició addicional novena del Reial decret llei 2/2008, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl: Modificació de la Llei reguladora de les bases del règim local.

Es modifiquen els següents articles i apartats de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, que queden redactats en els termes següents:

1. Modificació de l'article 22.2.

«Corresponen, en tot cas, al Ple municipal en els ajuntaments, i a l'Assemblea veïnal en el règim de Consell Obert, les atribucions següents:

(...)

c) L'aprovació inicial del planejament general i l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació previstos en la legislació urbanística, així com els convenis que tinguin per objecte l'alteració de qualssevol dels esmentats instruments.

(...)

2. Addició d'un nou article 70 ter.

«1. Les administracions públiques amb competències d'ordenació territorial i urbanística han de tenir a disposició dels ciutadans o ciutadanes que ho sol·licitin còpies completes dels instruments d'ordenació territorial i urbanística vigents en el seu àmbit territorial, dels documents de gestió i dels convenis urbanístics.

2. Les administracions públiques amb competències en la matèria han de publicar per mitjans telemàtics el contingut actualitzat dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, de l'anunci de la seva submissió a informació pública i de qualssevol actes de tramitació que siguin rellevants per a la seva aprovació o alteració.

Als municipis de menys de 5.000 habitants, aquesta publicació es pot fer a través dels ens supramunicipals que tinguin atribuïda la funció d'assistència i cooperació tècnica amb aquests, que han de prestar-los l'esmentada cooperació.

3. Quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi l'edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, s'ha de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument utilitzat als efectes de notificacions als interessats de conformitat amb la legislació en la matèria.»

3. APROVACIÓ DEFINITIVA DE LES NORMES DE L'ANY 1980

Les Normes Subsidiàries de planejament urbanístic de Manacor varen ser aprovades definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme el 14 de maig de 1980 i l'acord d'aprovació definitiva va ser publicat amb nombroses prescripcions al Butlletí oficial de la Província n. 17743 de 3 juliol de 1980. Aquest acord publicat (annex IV del present document) es caracteritza per la inclusió de nombroses prescripcions, sobretot en els quadres de paràmetres urbanístics per polígons. Aquestes prescripcions també afecten a l'articulat de les ordenances i als plànols d'ordenació.

L'acord d'aprovació definitiva no va imposar l'obligació de redactar una documentació que incorpores totes les prescripcions que incorpora l'aprovació definitiva, com segurament hauria estat recomanable a efectes de la seguretat jurídica. Per tant no s'ha disposat durant tots aquest anys d'un document que reflectís el règim jurídic derivant de l'aprovació definitiva de les Normes de 1980.

Una altra característica de l'acord d'aprovació definitiva és que va excloure el nucli de Cales de Mallorca. Aquest nucli va néixer a l'empar del règim jurídic de la Llei de Centres de Interès Turístic Nacional, i la Comissió Provincial d'Urbanisme va considerar que a Cales de Mallorca

havia de seguir regint l'ordenació urbanística específica i que no es podia incorporar a l'àmbit regulat per la normativa urbanística municipal.

Recordam de forma molt esquemàtica que abans de les Normes de 1980, a l'empar de la normativa de la Llei del sòl de 1956 i d'acord amb la interpretació dels organismes amb competència urbanística, s'havien aprovat planejaments urbanístics generals i de desenvolupament d'aquests per cada un dels nuclis urbans que conformen el terme municipal, amb excepció del nucli de la ciutat de Manacor. Per tant les Normes de 1980 varen incorporar aquelles ordenacions del planejament urbanístic anterior, inclosa la del nucli de Cales de Mallorca, però l'acord d'aprovació definitiva el va excloure. Per tant, avui en dia en el terme municipal regeixen dos planejaments urbanístics generals: el previst a les Normes Subsidiàries i el de Cales de Mallorca.

L'acord d'aprovació definitiva va excloure també la delimitació de la zona apte per a la urbanització de polígon industrial del nucli de Manacor (posteriorment incorporat al planejament urbanístic per mor d'una modificació puntual de les Normes encara que en menor superfície).

4. MODIFICACIONS DE NORMES

Des de l'any 1980 s'han aprovat 32 modificacions puntuals de Normes impulsades pel propi Ajuntament de Manacor i aprovades per l'organisme supramunicipal competent. En l'annex III es relacionen totes aquestes modificacions, i en l'annex IV s'adjunta còpia de les aprovacions definitives. La quantitat de modificacions puntuals aprovades mostra com en aquests 32 anys de vigència les disposicions vigents han canviat notablement respecte al document aprovat. També s'adjunten en el present recull les aprovacions definitives de planejament de rang inferior com puguin ser plans parcials i estudis de detall que també queden relacionats en l'annex III i l'annex IV.

5. DISPOSICIONS NORMATIVES D'APLICACIÓ DIRECTA

Per altra part des de l'aprovació definitiva de les Normes hi hagut disposicions normatives, algunes d'elles amb rang legal, que han incidit de forma directa sobre l'ordenació urbana que preveïen les Normes de 1980. Entre aquestes trobam la Llei 6/1999 que va aprovar les directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i que varen suposar la desclassificació , opes legis , de nombrosos àmbits aptes per a la urbanització. També hi ha hagut disposicions legislatives , com la Llei 10/2010 de 27 de juliol que han incidit de forma directa sobre el règim urbanístic de les zones d'equipament en que s'ubica el polisportiu del polígon 1-29 i la zona d'equipament del carrer Pilar en el que s'han d'ubicar els jutjats de Manacor.

També hi ha hagut altres disposicions - actes que han afectat de forma directa al règim jurídic de certs terrenys prèviament ordenats per les Normes de 1980 com el polígon apte per a la urbanització del nucli urbà de Porto Cristo 4-21, que va ser expressament desclassificat per acord del Consell de Mallorca de data 24/07/1997; o l'acord del Consell de Mallorca de data 05/05/1997 que aprovà el conjunt històric del centre de Manacor.

Un altre acte que afecta directament al règim jurídic dels terrenys sense necessitat que les Normes Subsidiàries s'hi adaptin és l'aprovació per ordre ministerial de la delimitació de la zona de domini públic marítim - terrestre.

Aquestes disposicions legals o disposicions – actes que afecten directament a l'ordenació urbana de les NN.SS de 1980 ara s'incorporen, ja sigui a la documentació escrita o gràfica de les Normes. En canvi no s'inclouen aquelles normes legals que precisen d'una adaptació prèvia de les NN.SS. que no s'hagi duit a terme, i que per tant es tracti d'aspectes que avui en dia el planejament urbanístic municipal no ha complimentat.

6. DOCUMENTACIÓ DE LES NORMES DE 1980

Les Normes Subsidiàries aprovades definitivament a l'any 1980 comprenien els següents documents normatius:

- A) Unes Ordenances urbanístiques de 293 articles redactades en llengua castellana.
- B) Uns quadres de paràmetres urbanístics aplicables als diferents polígons en que es subdividia cada nucli de població. Havia un quadre pels polígons classificats com a sòl urbà de cada nucli que detallaven els distints paràmetres urbanístics aplicables als solars. També hi havia un quadre pels polígons classificats com a aptes per a la urbanització que fixaven els paràmetres que devien respectar el planejament parcial que es redactés en el seu desenvolupament.

Cada nucli de població es subdividia en distints polígons identificats amb un número format per una xifra inicial que indicava el nucli urbà i una segona xifra que indicava el polígon. El nucli de Manacor s'identificava amb el número 1 i tenia 31 polígons, és a dir, fins al polígon 1-31.

Al nucli de Son Macià li corresponia el número 2

Al nucli de S'Illot i Cala Morlanda, el 3

Al nucli de Porto Cristo, el 4

Al nucli de Cala Magrana, el 5

Al nucli de Cala Anguila, Cala Mandia i s'Estany d'en Mas, el 6

Al nucli de Cala Domingos, el 7, 8 i 9

Al nucli de Cala Murada, el 10.

- C) Una documentació gràfica composta per una sèrie de plànols desglossats de la següent forma:

- Plànols A de delimitació d'àrees
- Plànols B de classificació de sòl
- Plànols C de zones homogènies per cada nucli urbà.

- Plànols D d'infraestructures.

7. CONTINGUT DEL TEXT CONSOLIDAT I PROCEDIMENT

Acompanyen a la present memòria els següents documents del text consolidat:

- A) Text consolidat de les ordenances de les Normes Subsidiàries
- B) Quadres de paràmetres urbanístics per zones homogènies
- C) Plànols d'ordenació del sòl urbà
- D) Plànols d'ordenació del sòl rústic

A continuació s'exposa el seu contingut i la tasca que s'ha duit a terme:

A) Respecte de les Ordenances urbanístiques, es dóna la redacció que pertoca a cada un dels articles afectats, ja sigui per una modificació puntual aprovada definitivament o bé per una altra disposició normativa, i s'ha assenyalat respecte de cada un d'aquests articles, quina és la modificació puntual o norma de la que deriva la nova redacció. Aquests articles apareixen en color blau per distingir-los dels que no han estat modificats, que apareixen en negre. Aquest text consolidat de les ordenances urbanístiques es presenta en llengua catalana i també en llengua castellana per la seva publicació en el BOIB.

B) Els quadres de paràmetres urbanístics s'han elaborat per zones homogènies i no per nuclis urbans, tal com estaven organitzats l'any 1980. L'objectiu d'aquest canvi de sistema és doble. Per una part amb aquests quadres es poden indicar quins paràmetres han estat afectats per cadascuna de les modificacions puntuals de planejament. Per l'altra, s'ha inclòs un codi de color en cadascun d'aquests quadres que es correspon amb la grafia dels plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, de manera que facilita la seva identificació. Per últim, en aquest quadres s'incorporen no només les determinacions del planejament general i les seves modificacions, sinó que també s'incorporen les determinacions dels plans parcials o altres instruments de planejament de rang inferior aprovats en el desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

C) En els plànols d'ordenació del sòl urbà es recullen els plànols B i C de les Normes vigents amb les modificacions aprovades en la col·lecció de plànols que forma part del present document. La transposició de les normes s'ha duit a terme sobre la cartografia actual de les zones urbanes del terme de Manacor, realitzada a escala 1/1000 per l'empresa Sitibsa del Govern de les Illes Balear l'any 2004 en sistema de georeferenciació ED50. La restitució fotogramètrica es va dur a terme el desembre de 2004 sobre vol d'abril d'aquest any. Aquesta base cartogràfica té un grau de detall i una precisió molt major que la base utilitzada en la redacció de les Normes (any 1978 a escala 1/2500). L'evolució tecnològica dels darrers trenta anys ens permet arribar a una precisió inimaginable fa tres dècades. Per tant el canvi de base cartogràfica ha permès detectar molts d'errors de l'anterior cartografia. Això fa que apareguin diferències importants entre les dues bases cartogràfiques i que a la pràctica sigui impossible la transposició automàtica de les normes sobre l'actual base. Per això aquest procés s'ha realitzat manualment, realitzant en cada cas les comprovacions oportunes per garantir la màxima fidelitat al document normatiu aprovat l'any 1980. Els plànols de normes aprovats l'any 1980 varen incorporar grafies de

documents anteriors, com és el cas del Pla d'alineacions de 1945 del nucli urbà de Manacor, o plans parcials i plans generals parcials en els diferents nuclis costaners. Aquest procés d'incorporació, sovint a una escala menor, va produir algunes imprecisions. Per tal d'analitzar aquestes imprecisions també s'ha treballat amb els documents anteriors a l'any 1980. El procés de transposició sobre la cartografia actual s'ha duit a terme per part dels serveis tècnics del departament d'urbanisme de l'Ajuntament de Manacor. Els delineants Llorenç Ramis Ensenyat i Miquel Oliver Nogués han realitzat la transposició del nucli urbà de Manacor i de la resta de nuclis urbans i sòl rústic, respectivament. El topògraf Bartomeu Font Tous ha realitzat la comprovació cartogràfica i l'arquitecte Joan Pascual Femenías ha duit a terme la supervisió de la transposició. Una vegada transposat el planejament s'ha comprovat que la superfície dels diferents polígons indicada en els documents normatius aprovats no coincideix amb la superfície mesurada sobre la cartografia. Per això, atès que l'actual procediment no té per objecte cap modificació en el planejament, s'ha optat per no incloure la superfície sobre el document final. En l'annex V es relaciona la superfície que apareix indicada per cada polígon en els instruments de planejament aprovats.

D) En el sòl rústic s'ha recollit la regulació aprovada l'any 1980 en els plànols A i D i s'ha transposat aquesta informació sobre el plànol cadastral del terme municipal de Manacor amb sistema de georeferenciació ETRS89. Les infraestructures i vials que apareixen grafats fan referència a l'estat en què es trobaven en el moment de la redacció de les Normes i a les seves previsions de creixement. Aquests plànols han quedat a dia d'avui obsolets ja que les infraestructures han crescut i s'han completat sense seguir, en molts de casos, les previsions de les NS en aquest aspecte, que han estat regulats per instruments de planejament sectorial supramunicipal. En aquests plànols de sòl rústic només s'hi ha reflectit la normativa urbanística municipal. No inclou la normativa d'àmbit supramunicipal ni la de rang legal que preval damunt les Normes Subsidiàries. Per tant el sentit d'aquesta transposició és deixar testimoni del contingut de les NS sobre suport digital, ja que a l'hora de conèixer el règim jurídic del sòl s'ha de consultar el conjunt de normativa vigent. Aquesta transposició l'ha realitzat el delineant Miquel Oliver Nogués, amb la supervisió de l'arquitecte Joan Pascual Femenías.

Per últim s'indica que el text consolidat que es presenta recull la normativa aplicable a data de 1 de gener de 2012. No s'han transposat sobre aquests documents les disposicions del Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible a l'espera que passi a tenir una redacció com a rang de Llei.

En cas que hi hagi discrepàncies entre la documentació del present text consolidat i els que varen ser objecte d'aprovació definitiva, prevaldran les determinacions d'aquests últims. Aiximateix prevaldrà la delimitació de la zona marítima terrestre aprovada per ordre ministerial de data 29/09/2006 en cas que presenti alguna discrepància la transposada sobre la documentació que acompanya el present text consolidat.

Manacor, 25 de maig de 2012

El Cap de servei d'urbanisme,

L'arquitecte municipal,

Joan Antoni Salom Fullana

Joan Pascual Femenías