



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE PALMA

**10052**

*Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PC18-0001. Aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial del API 51.1-Son Ferragut*

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 27 de octubre de 2022, aprobó definitivamente la Modificación del Plan Parcial del API 51.1 Son Ferragut presentada por la representación de la Junta de Compensación del Sector 51.1 Son Ferragut, y redactada por el arquitecto Francisco F. Castro López, que tiene por objeto completar la regulación de la ordenanza F2 SF para poder materializar el techo permitido por el Plan parcial de Son Ferragut, mediante el siguiente acuerdo:

“La Junta de Gobierno, en sesión de 02/12/2020, aprobó inicialmente con prescripciones la modificación del Plan Parcial del API 51.1 Son Ferragut presentada por la representación de la Junta de Compensación del Sector 51.1 Son Ferragut, y redactada por el arquitecto Francisco Castro López.

En el acuerdo de aprobación inicial se decía que “con anterioridad a la aprobación definitiva, la interesada tendrá que aportar nueva versión de la modificación del Plan parcial de Son Ferragut con incorporación de todas las cuestiones que se indican en los mencionados informes”.

También se indicaba que no se podría someter a aprobación definitiva la modificación del Plan parcial hasta que llegase informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

El objeto de la modificación es el de completar la regulación de la ordenanza F2 SF para poder materializar el techo permitido por el Plan parcial de Son Ferragut, puesto que la ordenanza F2 SF determina que se tiene que mantener el perímetro y perfil regulador de la edificación existente; la edificabilidad máxima permitida es de 3.000 m<sup>2</sup> de techo y la edificación existente tiene aproximadamente 1.650 m<sup>2</sup>; no es posible materializar la edificabilidad de 3.000 m<sup>2</sup> de techo previsto con la regulación establecida en la ordenanza, puesto que la edificabilidad existente es inferior a la permitida y no queda ordenada la edificabilidad para llegar al techo máximo.

Esta modificación del Plan parcial no comporta incremento del aprovechamiento urbanístico, ni incremento de población; tampoco supone un cambio de uso, puesto que se mantiene como uso principal el uso residencial plurifamiliar.

El Plan parcial aprobado inicialmente se sometió a información pública por un plazo de treinta días mediante publicación en el BOIB n.º 17 de 09/02/2021 (edicto 1178), en el diario “Diario de Mallorca” de día 08/02/2021; y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación, de día 10/02/21 hasta día 24/03/21. En este plazo, que finalizó el día 15/04/21 no se han presentado alegaciones.

Se tiene que tener en cuenta que en fecha 5/11/20 había entrado informe favorable con condiciones de la Dirección General de Aviación Civil. Este informe se analizaba el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento de 20 de noviembre de 2020.

El acuerdo de aprobación inicial fue notificado al interesado con el requerimiento de la presentación de nueva versión de la modificación del Plan parcial de Son Ferragut con incorporación de todas las cuestiones que se indicaban en varios informes municipales: -Informe de los Servicios técnicos de Planeamiento, de 24 de febrero de 2020. -Informe de la técnica municipal de medio ambiente, de 24 de enero de 2020.- Informe de los Servicios técnicos de Planeamiento de 18 de septiembre de 2020, que analiza el informe del Servicio de Ordenación del Territorio. -Informe de los Servicios técnicos de Planeamiento de 20 de noviembre de 2020, donde se analiza el informe de la DGAC. Además, se advertía de la suspensión del plazo para resolver hasta la aportación de la documentación requerida.

En fecha 31/03/21 se recibe en el registro de Planeamiento con n.º 354 nueva documentación sobre la modificación del Plan parcial de Son Ferragut, relativa al cumplimiento de las observaciones y deficiencias detectadas en los informes técnicos.

En fecha 16/04/21 se recibe en el registro de Planeamiento con n.º 337 documentación relativa al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas, documentación que complementa la anterior.

En fecha 22 de septiembre de 2021 los servicios técnicos de Planeamiento emiten informe en relación a la documentación anterior. En el mencionado informe, por un lado, se indica que la nueva documentación presenta modificaciones que afectan básicamente a la ordenación volumétrica, modificaciones que no se consideran sustanciales. Por otro lado, se hacen algunas observaciones a la documentación aportada, indicando que se tendrá que presentar nueva documentación para la aprobación definitiva que tenga en cuenta las observaciones del informe.



Finalmente, se indica que se tendrá que solicitar informe al Departamento de Carreteras del Consejo Insular. El anterior informe fue notificado al interesado.

En fecha 21/12/21 la técnica municipal de medio ambiente emite informe sobre la documentación anterior. Según el mencionado informe, las prescripciones del informe de 24 de enero de 2020 no se incorporan en su totalidad si bien la aprobación inicial del Plan General y del POD incorporan una serie de determinaciones de carácter ambiental de obligado cumplimiento en los proyectos que deriven de la modificación del Plan parcial. Además, el mencionado informe indica que se tendrá que comunicar al departamento de Territorio e infraestructuras del Consejo de Mallorca la aprobación de la modificación del Plan parcial y la necesidad de instalar barreras acústicas para asegurar la protección acústica del ámbito en que se encuentra la parcela F2 SF. Finalmente, la técnica municipal de medio ambiente considera que la nueva documentación aportada no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 12 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares y, por lo tanto, siguiendo lo estipulado en el artículo 12.5, se justifica la no sujeción de esta modificación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Seguidamente se solicitaron los siguientes informes en relación a la última documentación presentada:

- Al Departamento de Movilidad e infraestructuras del Consejo de Mallorca, no emitido dentro de plazo.
- A la Dirección Insular de Urbanismo del Consejo Insular, informe emitido por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 22/12/2021. El mencionado informe se pronuncia en el sentido que, dadas las variaciones sobre la propuesta aprobada inicialmente: *-Hay que analizar la afección de la propuesta sobre la movilidad de la zona, en especial sobre el Camino de Son Hugo.- Hace falta solicitar el informe del Departamento de Infraestructuras del Consejo de Mallorca en cuanto a la afección a la Ma-20.- Se tendrá que analizar la adecuación de la modificación al PECMA.- Haría falta solicitar nuevo informe al servicio de Ordenación del Territorio del Consejo de Mallorca en cuanto a la afección al ART 11.3 del PTIM.*
- A la ingeniera municipal, según indicaciones de la Comisión Insular de Urbanismo, sobre la afección de la propuesta sobre la movilidad de la zona, en especial sobre el camino de Son Hugo. Informe emitido en fecha 1 de febrero de 2022 en el sentido que no se observa incremento de la movilidad generada en el suelo urbano por la modificación de planeamiento propuesta.
- Al departamento de Territorio del Consejo de Mallorca, según indicaciones de la Comisión Insular de Urbanismo, no emitido dentro de plazo.
- A los Servicios técnicos de Planeamiento, sobre la adecuación de la modificación al PECMA (según indicaciones de la Comisión Insular de Urbanismo), y sobre la compatibilidad de la presente modificación con la Revisión del Plan General aprobada inicialmente el 28/10/21. Los servicios técnicos de Planeamiento dan respuesta en su informe de 13/04/22, después ampliado en cuanto a la compatibilidad de la presente modificación con la Revisión del Plan General mediante informe de 8/7/22. Nos referiremos posteriormente a la cuestión de esta compatibilidad.
- A la Delegación de Infraestructura de la Defensa, emitido con carácter favorable.
- A la Dirección General de Emergencias e interior, emitido con carácter favorable.

En fecha 27/1/22 se recibe en el registro de Planeamiento documentación diversa, entre otras: Memoria y anexos del “Texto Refundido de la Modificación del Plan parcial de Son Ferragut relativa a zona F2 SF”, Planos de información y ordenación, Estudio Histórico de las casas de Son Ferragut.

Por los servicios técnicos de Planeamiento se emite informe de fecha 13 de abril de 2022 dónde, además de analizar el cumplimiento del PECMA y las previsiones de la Revisión del Plan General y POD aprobados inicialmente, se comprueba que en la nueva documentación presentada se enmiendan básicamente las observaciones detectadas en el informe técnico anterior.

En cuanto a la cuestión relativa la compatibilidad de la presente modificación con la Revisión del Plan General aprobada inicialmente el 28/10/21, en el informe anterior y en el informe técnico de 8 de julio de 2022, se pone de relieve que, a pesar de que la Revisión del Plan General manifiesta su voluntad de mantener e incorporar en el POD aquello establecido en la modificación del Plan parcial en tramitación, en la ficha del elemento catalogado C/51-01 del propio POD existen una serie de contradicciones respecto a dicha regulación. No obstante aquello, el propio informe reconoce que sería posible el cumplimiento simultáneo en un proyecto, tanto de las normas establecidas en la Modificación del Plan parcial en tramitación, como de las disposiciones contenidas en la ficha de catálogo incluida en el POD aprobado inicialmente.

En fecha 14 de julio de 2022 se emite informe jurídico a los efectos que en la versión del Plan parcial que se someta a aprobación definitiva se incluya una Disposición transitoria a los efectos de garantizar el cumplimiento de los dos planeamientos (Plan parcial y Revisión del Plan General), mientras esté en vigor el efecto suspensivo derivado de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General.

En fecha 8/9/22 se recibe en el registro de Planeamiento nueva documentación consistente en Memoria y Anexos de la Modificación puntual del Plan Parcial de Son Ferragut. Esta nueva documentación incorpora la Disposición transitoria según se indicaba en el informe jurídico de 14 de julio de 2022.

En fecha 20/09/2022 se recibe en el registro de Planeamiento, con número de documento 766, : -Memoria y Anexos 1,2 y 3 de la



Modificación del Plan parcial de Son Ferragut, relativa a la Zona F2 SF; -Planos de información y ordenación de la modificación. Y en la misma fecha se recibe, con número de documento 767, Proyecto arqueológico, apuntes historicoartísticos de Son Ferragut. Según informe de los Servicios técnicos de Planeamiento, la documentación presentada se corresponde con la última versión presentada; se modifica la codificación de los archivos, siguiendo los criterios establecidos para la aprobación de instrumentos de planeamiento. Los archivos electrónicos correspondientes a la Modificación puntual del Plan parcial de Son Ferragut, relativa a la modificación de la ordenanza F2 SF, documentación redactada por el señor Francisco F. Castro López, y validada por los Servicios Técnicos de Planeamiento, están archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PC DOC TECNICA ORIGINAL\PC2018-0001\PC2018-0001-v20220921-AD.

Visto todo ello y atendiendo a los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 127.1.c), 123.1.y), 122-4-a), del capítulo II, título X de la Ley 7/85 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/03, de 16 de diciembre de Medidas por la modernización del gobierno local; el RDL 781/86, de 18 de abril; artes. 99 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno; 4-1-e) y 12-a) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, la TAG suscribiente considera que el Consejo de la Gerencia puede adoptar la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno para que sea elevado al Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:

#### ACUERDO

1. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del API 51.1 Son Ferragut presentada por la representación de la Junta de Compensación del Sector 51.1 Son Ferragut, y redactada por el arquitecto Francisco F. Castro López, que tiene por objeto completar la regulación de la ordenanza F2 SF para poder materializar el techo permitido por el Plan parcial de Son Ferragut. Esto, atendiendo el resultado de la información pública, y vista la tramitación llevada a cabo desde la aprobación inicial. Esta documentación ha sido informada favorablemente (informes de 13/04/22, 13/09/22) y se corresponde con los archivos electrónicos archivados en la carpeta electrónica en el siguiente enlace: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PC DOC TECNICA ORIGINAL\PC2018-0001\PC2018-0001-v20220921-AD.

La propuesta que se aprueba definitivamente introduce en relación a la aprobada inicialmente unas modificaciones que afectan básicamente a la ordenación volumétrica y que no se consideran sustanciales, según el informe técnico de 22/09/21 que obra en el expediente.

2. Considerar que la presente modificación del Plan Parcial del API 51.1 Son Ferragut no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 12 del texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares y, por lo tanto, de acuerdo con el artículo 12.5, se justifica la no sujeción de esta modificación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

3. Dar traslado de este acuerdo a los Departamentos y Servicios municipales que se puedan ver afectados, así como a la Oficina de la revisión del PGOU.

4. Dar traslado a la Delegación del Gobierno, al Consejo de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo con un ejemplar debidamente diligenciado del instrumento aprobado definitivamente.

5. Publicar este acuerdo, junto con la normativa adecuada en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

6. Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil de la certificación del acto de aprobación definitiva, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la modificación Plan Parcial aprobado, de conformidad con aquello que se regula en la disposición adicional segunda.6 del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre en su redacción dada por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

7. Comunicar el presente acuerdo al Departamento de Movilidad e infraestructuras del Consejo de Mallorca, y reiterar y la necesidad de que se instalen barreras acústicas para asegurar la protección acústica del ámbito en que se encuentra la parcela F2 SF.

8. Notificar el presente acuerdo a los propietarios afectados y a la Junta de Compensación.”

Cumpliendo con el art. 181 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se publica para el conocimiento general y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 45 y ss. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

En cumplimiento del art. 12.4.d) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el contenido íntegro del Planeamiento aprobado está disponible a través del siguiente enlace:





<https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EoS3CJoxZyJOM4PEIyBILFwBXQdF5eB9e3jOgkFUvvg9oA?e=XhamMq>

Asimismo y de acuerdo con el art. 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de este Plan Parcial:

ORDENANZA MODIFICADA:

**TIPO DE ORDENACIÓN F.2 SON FERRAGUT. CASA DE SON FERRAGUT + EDIFICIO DE NUEVA PLANTA:**

**USO GLOBAL. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.**

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: VOLUMETRÍA ESPECÍFICA. CONFIGURACIÓN FLEXIBLE.**

**REGIMEN DE USOS PORMENORIZADOS. F.2. SON FERRAGUT.**

**PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN:**

1. PERÍMETRO REGULADOR..... P1 y P2. VER PLANO DE ORDENACIÓN.
2. PERFIL REGULADOR..... PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, PR6, PR7, PR8, PR8', PR9 y PR9'. VER PLANO DE ORDENACIÓN.
3. FACHADA MÍNIMA..... 15,00 m
4. PARCELA MÍNIMA..... 2.500 m<sup>2</sup>
5. ALTURA MÁXIMA. Nº DE PLANTAS... Ámbito 1: 2 PL y 4 PL en torre.  
Ámbito 2: 1 PL.
6. ALTURA MÍNIMA. Nº DE PLANTAS... 1 PL en PR8, PR8'.
7. ALTURA MÁXIMA. METROS..... 7,40 m PR1; PR3; PR4; PR4b; PR6; PR7;  
13,44 en PR2, torre;  
4,00 m en PR8 Y PR8' (primer nivel).  
6,00 m en PR5, PR8 Y PR8' (segundo nivel).
8. ALTURA TOTAL. METROS..... 9,15 m PR1; PR3 y PR6.  
14,22 en PR2, torre;  
9,40 m en PR4 y PR4b;  
8,00 m en PR5, PR8 y PR8'  
9,05 m en PR7.
9. EDIFICABILIDAD. M2 DE TECHO.... 3.000 m<sup>2</sup>.
10. NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS. 10 VIV.

CONDICIONES GENERALES DE ZONA F2SF:

1. Las paredes de cerramiento de parcela actuales se podrán conservar.
2. Se permite la implantación de barreras acústicas en el lindero con el dominio público de la M-20, así como la plantación de masa vegetal densa y cipreses en la servidumbre de protección de la vía.
3. La separación mínima de la piscina a linderos será de 3 m, salvo en el ámbito 1, de las casas de Son Ferragut, que se indica en el plano de ordenación, donde se elimina el retranqueo.

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/153/1123592>



4. El cerramiento de las pistas deportivas será de malla metálica con una altura máxima de 4 m.

5. Condiciones de parcelación:

La parcela actual se podrá segregarse hasta un máximo de dos parcelas, conteniendo una de ellas a las casas de Son Ferragut, ámbito 1, perímetro regulador 1, P1, y la otra al edificio de nueva planta, ámbito 2, perímetro regulador 2, P2.

6. Se permite superar el perfil regulador con las construcciones e instalaciones permitidas por el PGOU, con carácter general, por encima del forjado de cubierta.

7. El espacio libre de la parcela, no destinado a aparcamientos de superficie, o vías de circulación, rodada o peatonal, deberá ser ajardinado, podrá contener una o más piscinas y contener alguna pista deportiva pequeña al aire libre. Se permite que las plazas de este aparcamiento puedan ser cubiertas por pérgolas y/o placas solares fotovoltaicas. Las plazas de aparcamiento no podrán ser cerradas.

El espacio libre destinado a aparcamiento de superficie podrá ser cubierto con pérgolas entre el cerramiento de parcela y la edificación.

8. Se permite una estructura porticada ligera en el cerramiento, en sustitución de la pared existente, a fin de soportar la pérgola.

9. Se permite la construcción de sótano en toda la parcela, dentro del perímetro regulador del sótano, con el fin de ser destinado a aparcamiento de vehículos y poder construir dos rampas, una de entrada y otra de salida.

10. La presente ordenanza se remite a la correspondiente del Plan General para el establecimiento de las determinaciones y parámetros no dispuestos por esta.

11. La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Son Bonet y al Aeropuerto de Palma de Mallorca. En los planos de información se recogen las servidumbres aeronáuticas de ambos aeropuertos.

Se cumplirá el artículo 97 de las NNUU del PGOU, según la redacción vigente.

12. Será necesario retirar los elementos publicitarios existentes, visibles desde la Ma-20.

#### CONDICIONES DEL AMBITO DE LA CASA DE SON FERRAGUT:

1. Se deberán demoler las construcciones que se indican en el plano adjunto, cuerpos A + B + D.

2. Se podrán regularizar las cubiertas de los cuerpos y la remonta definidos por los perfiles reguladores PR1, PR3, PR4, PR4b, PR5, PR6 y PR7, de acuerdo con el plano de ordenación.

3. En caso de regularización de cubiertas, se podrá realizar una remonta, en el cuerpo nº 5 (PR5), incrementando la altura máxima existente (4,92 m) en un metro y ocho cm, (1,08 m) hasta los seis (6 m). La altura total existente (7,01 m), se podrá incrementar igualmente en un metro hasta los ocho (8,0 m).

4. Las bóvedas de arista del techo de la planta baja, apeadas por arcos de marés, requieren la supresión de éstos para su completa rehabilitación estructural, recuperando el sistema estructural abovedado original de la casa.

#### CONDICIONES DEL AMBITO DEL EDIFICIO DE NUEVA PLANTA:

Se permite la realización de porches, siempre que no sobrepasen el límite del perímetro y el perfil regulador.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

Mientras esté en vigor el efecto suspensivo de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General, únicamente se podrán autorizar en el ámbito de la presente modificación del Plan Parcial aquellos proyectos que, cumpliendo la presente modificación del Plan Parcial de Son Ferragut, cumplan también las determinaciones de la Ficha Catálogo con código C/51-01 del POD.

(firmado mediante firma electrónica) (21 de noviembre de 2022)

**El jefe del Departamento sl**

p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

