

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

12981

Planejament i Gestió Urbanística. Edicte informació pública aprovació definitiva projecte modificació PGOU canvi de qualificació urbanística d'una parcel·la al carrer Almada i Solleric de Son Vida. PA 2011/15

L'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27.06.2013 va aprovar definitivament una modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) mitjançant el següent acord:

“INFORME DE LA TAG CAP DE SERVEI- El projecte de modificació del PGOU de Palma, presentat per l'Associació de Propietaris de la Urbanització Son Vida, i referit al canvi de qualificació urbanística d'una parcel·la de la urbanització Son Vida, situada entre el carrer Almadrà i Solleric, de zona T4a, d'ús principal turístic, a zona I2d, d'ús principal residencial unifamiliar, fou aprovat inicialment amb prescripcions pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 31 de gener de 2013, i sotmès a informació pública d'un mes mitjançant anuncis al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 22 de dia 14.02.2013, edicte núm. 2508; al diari “Diario de Mallorca” de dia 13.02.2013; i al tauler d'anuncis d'aquesta Corporació.

Dins aquest termini, que va acabar el dia 15.03.2013, no s'han presentat al·legacions.

Atès el que disposen els articles 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, d'acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny, es va sol·licitar al Consell Insular de Mallorca l'emissió del corresponent informe, amb remissió d'un exemplar de la documentació que havia estat objecte d'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament.

Per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca de data 22 de març de 2013 s'informa favorablement la proposta de modificació del PGOU, amb dues observacions: una quant a qüestions de documentació, s'ha complimentat en el projecte que ara es sotmet a aprovació definitiva; l'altra diu: “S'haurà de distingir entre la iniciativa particular i la formulació de la modificació, que haurà de ser pública i redactada d'ofici per la Corporació”. Al respecte s'ha de dir que aquesta consideració no ve recolzada per cap precepte; la Llei del Sòl reconeix el dret dels ciutadans a la participació en els procediments d'elaboració i aprovació de qualssevol instruments d'ordenació i execució urbanístiques. Evidentment, l'instrument d'ordenació d'iniciativa particular ha estat supervisat pels serveis tècnics i jurídics municipals, i per les administracions i organismes amb competències específiques afectades, i no assoleix l'aprovació fins que s'ha completat la tramitació adient.

Amb posterioritat a l'aprovació inicial s'ha rebut informe favorable de la Delegació de Defensa a les Illes Balears, i del Ple de la Comissió d'Emergències i Protecció.

Per altra banda, en dates 20.05.2013 i 23.05.2013, pel promotor de la present modificació es presentava nou projecte de modificació del PGOU als efectes de donar compliment a les prescripcions assenyalades a l'acord d'aprovació inicial; així com també, als efectes de completar el projecte amb la documentació indicada per l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca de data 22 de març de 2013. Aquesta documentació ha estat informada favorablement pels serveis tècnics de Planejament, en informe de data 23.05.2013.

Es fa constar que es sol·licitarà informe a la Secretaria General en virtut de les seves funcions d'assessorament legal al Ple i les Comissions, atribuïdes en l'article 122.5.e) apartat 2n. de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, en relació a l'article 123.2 del mateix text legal, que tindrà caràcter preceptiu per què es tracta d'assumptes que exigeixen una majoria especial. Dit informe es preveu també a l'article 85 de la Llei 20/2006, Municipal i de Règim Local de les Illes Balears, de 15 de desembre.

Atès el que disposen els articles 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, d'acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny, pot aprovar-se definitivament la proposta de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.

Per això, i atesos els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals; els art. 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), i amb el quòrum establert a l'article 123.2 del capítol II, títol X de la Llei 7/85 de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/03, de 16 de desembre de Mesures per la modernització del govern local, RDL 781/86, de 18 d'abril, art. 99 i següents del Reglament Orgànic del Ple, 4-1-e) i 12-a) del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, es considera que el Consell de la Gerència pot adoptar la següent resolució:



Proposar a la Junta de Govern l'aprovació definitiva del projecte de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, relativa al canvi de qualificació urbanística d'una parcel·la de la urbanització Son Vida, situada entre el carrer Almadrà i Solleric, de zona T4a, d'ús principal turístic, a zona I2d, d'ús principal residencial unifamiliar, per tal que sigui elevat a l'ajuntament Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent:

A C O R D

1r.- **Aprovar definitivament** la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, relativa al canvi de qualificació urbanística d'una parcel·la de la urbanització Son Vida, situada entre el carrer Almadrà i Solleric, de zona T4a, d'ús principal turístic, a zona I2d, d'ús principal residencial unifamiliar. Aquest projecte de modificació del PGOU, amb dates d'entrada al servei jurídic de Planejament de 20.05.2013 i núm. 334, i de 23.05.2013, núm. 340, promogut per l'Associació de Propietaris de la Urbanització Son Vida, dona compliment a les prescripcions assenyalades a l'acord d'aprovació inicial; així com també, a l'observació quant a mancances de documentació feta a l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca de data 22 de març de 2013, adoptat en el tràmit previst als articles 72 i 73 de la Llei de Capitalitat de Palma de Mallorca. Tot això, atès el resultat de l'informació pública, i vistos els informes obrants a l'expedient.

2n.- **Comunicar el present acord** als Serveis municipals que es puguin trobar afectats, així com a l'Oficina de la revisió del PGOU.

3r.- **Notificar el present acord** a l'Associació de Propietaris de la Urbanització Son Vida.

4t.- **Donar trasllat** al Consell Insular de Mallorca i al Govern de les Illes Balears del present acord, dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.

5è.- **Publicar** el present acord, juntament amb normativa adient, al Butlletí Oficial de les Illes Balears, quedant aleshores aixecada la suspensió de l'atorgament de llicències a les àrees del territori objecte d'aquest acord."

Complint amb l'art. 11.2 del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i l'art. 134 del Reglament de Planejament, RD 2159/78, de 23 de juny, es publica perquè es prengui general coneixement i als efectes pertinents.

Contra aquesta resolució, que esgota la via administrativa, de conformitat amb l'article 107.3 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/99, de 13 de gener, podeu presentar recurs contenciós administratiu, d'acord amb l'article 19 de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, i amb els articles 25 i 45 i ss. d'aquesta Llei de la jurisdicció contenciosa administrativa davant la Sala contenciós administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptats des de l'endemà de la publicació.

Així mateix i d'acord amb als art. 70 i 65.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, es publica tot seguit el text complet de les ordenances d'aquesta modificació de PGOU:

Article 135. Ordenances particulars zones I. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: RP.A.

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a les zones de caràcter més extensiu al sòl urbà, corresponent en general a zones perifèriques, de baixa densitat.

2. Zones. Dins l'ordenança es distingeixen quatre zones: I2a, I2b, I2c i I2d, les diferències de les quals vénen determinades fonamentalment per les mides de les parcel·les.

3. Condicions mínimes de parcel·lació.

	I2a	I2b	I2c	I2d
S mín.	400	800	1000	2000
A mín.	15 (1)	20	20	24

Sent:

S mín.: Superfície mínima de parcel·la en m²

A mín.: Amplada mínima de parcel·la en metres.

4. Condicions d'edificació. Per a totes les zones de l'ordenança es fixen els següents paràmetres:

- a) Altura en nombre de plantes 2
- b) Altura màxima en metres 7

c) Altura total en metres 8'5

I per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

	I2a (4)	I2b	I2c	I2d
Oc (%)	40 (2)	25	20	25
Ra (m)	3 (3)	5	5	10 (*)
Rm (m)	3 (3)	4	4	5
E (m²/m²)	0'5	0'4	0'25	0'33
Ir (hab /parcel·la mínima)	1	1	1	1

Sent:

Oc (%): Ocupació màxima sobre parcel·la.

Ra (m): Separació mínima a alineacions en m

Rm (m): Separació mínima a mitgeres en m

E (m²/m²): Edificabilitat en m²

Ir (hab/parcel·la mínima): Índex d'intensitat d'ús residencial (nombre d'habitatges per parcel·la mínima).

(1): per les parcel·les edificades identificades en la modificació puntual de Bellavista s'accepta l'amplada actual en data d'aprovació inicial de la modificació puntual. (2) : per les edificacions identificades en la modificació puntual de Bellavista s'accepta l'ocupació actual en data d'aprovació inicial de la modificació puntual (3) : per les edificacions identificades en la modificació puntual de Bellavista s'accepta la separació actual en data d'aprovació inicial de la modificació puntual.

4) Les parcel·les qualificades com zona I2a i confrontats amb el SGEL/P-J, 82-08-P, situat prop de l'àmbit de la UE/82-01 de Bellavista, o bé incloses en il·letes situades enfront de l'esmentat sistema general, haurien de complir els següents requisits:

- S'instal·larà una xarxa de hidrants normalitzat per a poder ser utilitzat pels serveis d'extinció.

- En els jardins i en les tanques dels habitatges s'ha d'evitar la utilització de material inflamable, com plàstics, i la implantació de vegetació que es prengui i propaga ràpidament, com xiprer, bruc i palmeres, substituint-los per altres espècies que mantinguin alts nivells d'hydratació, sent recomanables que siguin espècies autòctones.

- S'haurien de redactar i implantar plans de autoprotecció d'incendis forestals.

- Les obres es realitzaran preferentment fora de l'època de riscos d'incendis i es prenguessin mesures establertes en l'article 8.2 c del Decret 125/2.007

(5) A les il·letes qualificades com zona I2a se ha de tenir en compte el nombre màxim d'habitatges possibles per il·leta que figuren a plànol 06 ordenació proposada de la modificació puntual del PGOU referida a la UE/82-01 Bellavista i a les fulles sèrie D d'ordenació del sòl urbà escala 1: 1.000 aprovats definitivament.

(*): En la zona I2d no serà obligatori que els garatges es retrenquegin de l'alineació de vials i espais lliures públics. Aquests garatges haurien de tenir unes dimensions màximes de cinc (5) metres d'amplària i sis (6) metres de profunditat.

5. Condicions d'ordenació. El tipus d'ordenació és "regulació de parcel·la aïllada". Tanmateix es permeten els habitatges aïllats a les zones I2a, I2b i I2c, encara que mantenint l'ús unifamiliar a cada solar. S'entén per habitatges aïllats els adossats entre si sobre una alineació de mitgera, encara que mantenint les separacions obligatòries a les restants alineacions de la parcel·la.

L'esmentada ordenació requereix l'aprovació prèvia a la concessió de llicència d'un estudi de detall.

6. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regulen pel QUADRE D'USOS NÚM. 3 de l'art. 65.

Article 65. Quadres d'usos de les zones de Sòl Urbà.

QUADRE D'USOS N° 3.

CORRESPON A LES ZONES: I2a, I2b, I2c, I2i, J2a, J2b, K2a.



USOS DETALLATS SITUACION	
1.1 hab. Unifamiliar	1,2,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administratiu	2,3
4.4 Establiment Públic	2
5. Equipaments	4
6.2 Inst./Serv	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic.	2,5

NOTES:

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior.
- En Equipaments Esportius, es permetran en totes les situacions.
- L'ús 5.11 Recreatiu, no es permetran en situació 1 i 3.

Article 62. Grau segons situació.

Es defineixen cinc categories:

- 1) En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponent a planta soterrani o semisótano així com les incloses en la situació 2
- 2) En planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisótano, soterrani o planta primera.
- 3) En planta o plantes immediatament superiors a la planta baixa amb accés directe des de la via pública, diferent al dels habitatges. En edificis ja existents es considerarà que es troben en aquesta situació les plantes immediatament superiors a la baixa destinades a usos diferents al d'habitatge.
- 4) Edifici d'activitat exclusiva
- 5) En espai no edificable de parcel·la.

Article 63. Usos en planta soterrani o semisótano.

Independentment dels usos que es permetin en les condicions establertes per a la situació 2, en les plantes soterrani es permetran els següents usos quan aquests estiguin permesos en la zona:

- Magatzems (3.2)
- Seguretat (5.6)
- Sanitari (5.7), excepte hospitalització, en edificis d'ús exclusiu
- Religió (5.8) en edifici d'ús exclusiu.
- Aparcaments de vehicles (6.5)

Palma, 1 de juliol de 2013

El cap del Departament,

p.d.Decret de batlia núm. 10434 de 8 de juny de 2012,
Jaume Horrach Font

