

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

13561

Àrea model de ciutat, urbanisme i habitatge digne. Departament de planejament i gestió urbanística. Servei jurídic administratiu de planejament. pa14/0008. El ple de l'ajuntament va aprovar definitivament una modificació del PGOU a l'àmbit de la unitat d'execució 52-03

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 29-09-2016, va aprovar definitivament una modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) mitjançant el següent acord:

"INFORME DE LA TAG CAP DE SERVEI. En data 28-01-16 el ple de l'ajuntament va aprovar inicialment el projecte de modificació del PGOU de Palma a l'àmbit de la Unitat d'Execució 52-03.

L'objectiu d'aquesta modificació del PGOU consisteix a dividir l'UE en dues i fer una modificació de l'ordenació que suposa la reordenació de l'àmbit sense increment d'edificabilitat ni de densitat.

Dit acord es va sotmetre a informació pública d'un mes mitjançant anuncis al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm 30 de dia 05-03-2016, edicte núm. 2350; al diari "El Mundo" de dia 26-02-2016; i al tauler electrònic d'anuncis i edictes de la seu electrònica d'aquesta Corporació. A més, l'acord d'aprovació inicial es va notificar individualment als propietaris de l'àmbit afectat per la modificació sense que a data d'avui consti cap al·legació.

En compliment de dit acord es va demanar informe a la Comissió d'Emergències i Protecció de les Illes Balears que, en data 2-03-16, va rebre la sol·licitud sense que transcorregut el termini de dos mesos de què disposa per a l'emissió d'informe lo hagi emès.

També es va demanar informe al CIM en compliment dels articles 72. 3 i 73 de la Llei de Capitalitat de Palma. En sessió de data 18-03-16 la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme va acordar informar favorablement la proposta de modificació amb unes observacions. En resum les observacions consisteixen en que:

- D'una banda, s'han de reflectir adequadament les observacions fetes per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de 26-06-15. En relació a aquest tema l'arquitecte del servei de control de planejament en data 24-05-16 ha informat que aquestes han estat recollides a l'apartat d'observacions de les noves fitxes de les Unitats d'execució en que es divideix la Unitat d'execució 52-03.

- D'altra banda, respecte al percentatge d'aprofitament, vist el Decret Llei 1/2016, es manté en el 5% perquè segon informe obrant a l'expedient del servei de Valoracions de data 14-06-16 "cabe señalar que el informe efectuado por este Servicio de Valoraciones de fecha 13 de abril del 2015, en relación a la reducción del 10% de cesión al Ayuntamiento al 5%, se efectuó en base a un estudio sobre la viabilidad económica de la actuación, en el que se determinó que con la cesión del 10% no era viable el desarrollo de la mencionada Unidad.

Por lo que al no haber variado el Decreto Ley 1/2016 las condiciones urbanísticas de la misma incrementado los beneficios de la unidad ni disminuyendo las cargas, si no era viable su ejecución con una cesión del 10%, NO ES VIABLE CON UNA CESION DEL 15%".

- Per últim, es diu que, en ser un àmbit confrontant amb la carretera Ma-13, s'haurà de donar compliment a la normativa vigent en matèria de renous. En relació a aquest tema l'arquitecte del servei de control de planejament en data 24-05-16 ha informat que els projectes d'edificació hauran de complir el document bàsic de protecció contra el renou del Codi tècnic de l'edificació i aquest document és d'obligat compliment sense que sigui necessari que es prevegi al planejament. A més s'ha informat que l'obligació de plantar arbres als espais lliures públics devora l'autopista contribuirà a millorar l'aïllament acústic de les edificacions que es realitzin a l'àmbit.

Es va demanar informe a la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment que en data 18-01-16 ha emès informe favorable amb unes condicions i observacions que tal i com informa el tècnic de control de planejament, en data 16-03-16, ja han estat recollides en la vigent modificació de l'article 97 de les normes del PGOU. S'haurà de notificar juntament amb el present acord el contingut de l'article 97 de les Normes a dita Direcció General.

Es fa constar que se 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 perquè 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, 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 referit, per tal que sigui elevat a l'ajuntament Ple perquè, previ dictamen de la Comissió Informativa, adopti el següent

ACORD

1r.- Aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU consistent a dividir la UE 52-03 en dues i fer una modificació de l'ordenació que suposa la reordenació de l'àmbit sense increment d'edificabilitat ni de densitat. Modificació que ha estat aprovada inicialment en data 28-01-16 pel ple de l'ajuntament previ informes tècnics favorables i vistos els informes emesos en el si de l'expedient.

2n.- Comunicar el present acord als Serveis municipals que es puguin trobar afectats i a l'oficina de la revisió del PGOU.

3r.- Notificar el present acord als propietaris inclosos a l'àmbit objecte de modificació.

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.- Donar trasllat a la Direcció General de Aviació Civil de la certificació de l'acte d'aprovació definitiva, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada, de conformitat amb allò que es regula a la disposició addicional segona.6 del Real Decret 2591/1998, de 4 de desembre, en la seva redacció donada pel real Decret 297/2013, de 26 d'abril. Així mateix es donarà trasllat de una certificació on consti la literalitat de l'article 97 de les Normes del PGOU.

6è.- Publicar el present acord, juntament amb la 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. 181 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca, 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 contenciosa 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:

C. ORDENANCES.

En aquest apartat es fixen les normes urbanístiques que han de regir per fixar l'edificació en els solars resultants d'aprofitament lucratiu:

C.1 Per a la **zona B3a** regiran les normes descrites en l'article 128 de les normes urbanístiques del PGOU vigent i publicades al BOIB núm 170 de data 30-11-2006.

C.2. Per a la **zona D3a** regiran les normes descrites en l'article 130 de les normes urbanístiques del PGOU vigent i publicades al BOIB núm 170 de data 30-11-2006

C.3 Per a la **zona F0a** regiran les normes descrites en l'article 132 de les normes urbanístiques del PGOU vigent i publicades al BOIB núm 170 de data 30-11-2006.



Les condicions de l'edificació per a cada zona s'estableixen segons els següents paràmetres. Les profunditats edificables s'indiquen en els plànols d'ordenació:

	Parcel·la 1	Parcel·les 2	Parcel·la 5
H (n° P)	3 +a	4+a	4+a
H màx (m) (*)	10'20+3	13.3+3	13.3+3
H tot (m) (*)	12'20+5	13.3+5	13.3+5
Vmàx	1	1	1
R (m)	3	0	0
Irc (viv/m2)	1/90	1/90	1/90

(*): L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que corresponen al cos principal d'edificació i a l'àtic respectivament, separades pel signe +

A continuació veure ANNEXES 1, 2 ,3 i 4



FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

1- Identificació

DENOMINACIÓ **Obertura vial i espai lliure**
SITUACIÓ **C/ SANT MARC**
PLÀNOLS **1/1000** **K-13**

CODI **UE-52/03A**

SECTOR **52** **LA INDIOTERIA (URBA)**

2- Sistemes locals de cessió

CLASSE IDENTIFICANT/CODI
ESPAIS LLIURES **618** (1) **(EL1a/52-07-P)=618m2**
EQUIPAMENTS **0** (2) *****
VIALS I INF. **882**
TOTAL **1500**

3-Superfícies

SUP. SÒL NO LUCRATIU **1500**
SUP. SÒL LUCRATIU **1311,57**
TOTAL **2811,57**

4- Ordenació

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANÇA	COEF EDIFICABILITAT MITJA	SUP. SÒL	EDIFICABILITAT
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	*	0.00	0	0
	AÏLLADA	*	0.00	0	0
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	B3a	3	64	192
	AÏLLADA	*	0.00	0	0
	VOL. ESP.	F0a	3.23	1247,57	4039,82
SECUNDARI	TOTES	*	0.00	0	0
TERCIARI	TOTES	*	0.00	0	0
EQUIPAMENTS	TOTES	(3) *	0.00	0	0

5- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX.(m2t) **4231,82**
COEF EDIFICABILITAT MÀX. (m2t/m2) **1,50**

6- Estàndards Urbanístics

DENSITAT MÀX. VIVENDES (viv/ha) **167** NUM. VIV. MÀX (viv.) **47**
DENSITAT POBLACIÓ MÀX.(hab/ha) **501** NUM. HAB. MÀX (hab.) **141**

7- Gestió, programació i planejament

PLANEJAMENT APROVAT ☒ SISTEMA D'ACTUACIÓ **COM**
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR ☒ PLA D'ETAPES **4-6**

8- Observacions

- (1) **(EL1a/52-07-P)=618m2**
(2) *****
(3) *****

* NO S'HA DE DEIXAR SOL PER HABITATGE PROTEGIT
UNITAT DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE REFORMA INTEGRAL. ART. 29.2 B
CESSIÓ A L'AJUNTAMENT DEL 5% DE L'APROFITAMENT
DENTRO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ADOSADA A LAS FACHADAS DE LOS SOLARES SE CONSTRUIRÁ UNA ACERA, DE AL MENOS TRES METROS DE ANCHURA PARA DAR ACCESO A LAS VIVIENDAS Y GARAJES

EN EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE LA UE :

- ❖ se utilizarán especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua
- ❖ el sistema de riego será de bajo consumo
- ❖ Se plantarán árboles frondosos que mejoren la fachada desde la autopista de Inca.



FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

1- Identificació

DENOMINACIÓ **Obertura vial i espai lliure**

SITUACIÓ **C/ SANT MARC**

PLÀNOLS **1/1000** **K-13**

CODI

UE-52/03B

SECTOR **52** **LA INDIOTERIA (URBA)**

2- Sistemes locals de cessió

CLASSE

IDENTIFICANT/CODI

ESPAIS LLIURES **594**

(1) **(EL1a/52-08-P)=594 m2**

EQUIPAMENTS **0**

(2) *****

VIALS I INF. **836,7**

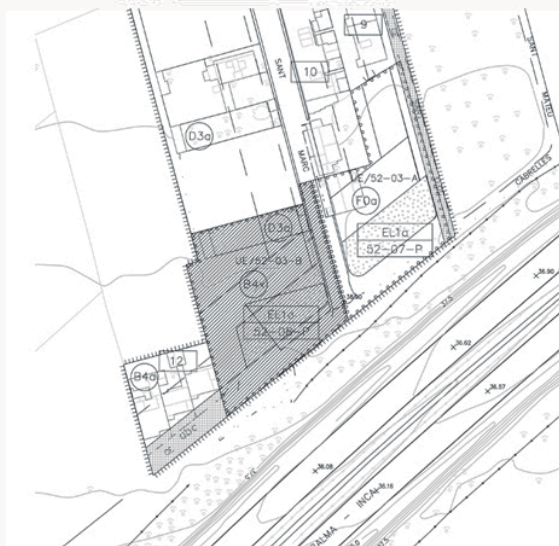
TOTAL **1430,7**

3-Superfícies

SUP. SÒL NO LUCRATIU **1430,7**

SUP. SÒL LUCRATIU **1821,3**

TOTAL **3252**



4- Ordenació

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANÇA	COEF EDIFICABILITAT MITJA	SUP. SÒL	EDIFICABILITAT
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	*	0.00	0	0
	AÏLLADA	*	0.00	0	0
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	D3a	2,42	252,03	609,87
	AÏLLADA	*	0.00	0	0
	VOL. ESP.	F0a	2,44	1569,2	3844,31
SECUNDARI	TOTES	*	0.00	0	0
TERCIARI	TOTES	*	0.00	0	0
EQUIPAMENTS	TOTES	(3) *	0.00	0	0

5- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX.(m2) **4454,18**

COEF EDIFICABILITAT MÀX. (m2/m2) **1,37**

6- Estàndards Urbanístics

DENSITAT MÀX. VIVENDES (viv/ha) **147**

DENSITAT POBLACIÓ MÀX.(hab/ha) **442**

NUM. VIV. MÀX (viv.) **48**

NUM. HAB. MÀX (hab.) **144**

7- Gestió, programació i planejament

PLANEJAMENT APROVAT *****

SISTEMA D'ACTUACIÓ **COM**

PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR *****

PLA D'ETAPES **4-6**

8- Observacions

(1) **(EL1a/52-08-P)=594 m2**

(2) *****

(3) *****

* NO S'HA DE DEIXAR SOL PER HABITATGE PROTEGIT.
UNITAT DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE REFORMA INTEGRAL, ART. 29.2.B
CESSIO A L'AJUNTAMENT DEL 5% DE L'APROFITAMENT
DENTRO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ADOSADA A LAS FACHADAS DE LOS SOLARES SE CONSTRUIRÁ UNA ACERA, DE AL MENOS TRES METROS DE ANCHURA
PARA DAR ACCESO A LAS VIVIENDAS Y GARAJES

EN EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE LA UE :

- ❖ se utilizarán especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua
- ❖ el sistema de riego será de bajo consumo
- ❖ Se plantarán árboles frondosos que mejoren la fachada desde la autopista de Inca.



Fitxa de Sistemes

1- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF
CODI

CARRER
REF. CAD

2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

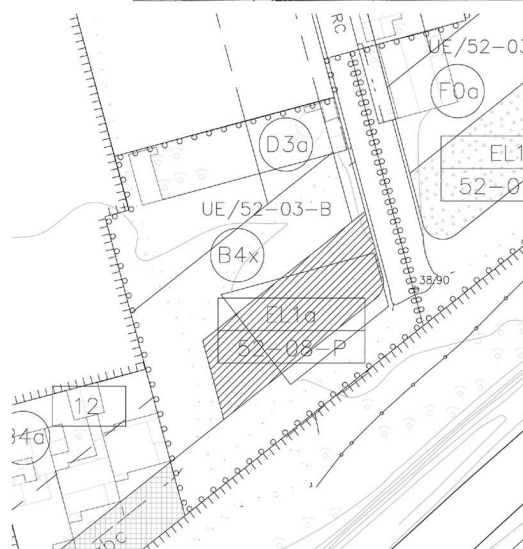
3- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATALEGS
PLANEJAM. APROV
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES

5. Observacions



QUADRE RESUM DE LES NORMES DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ EN LA UE-52-03-A I EN LA UE-52-03-B

CODI DE LA ZONA		B3a	D3a	F0a PARCEL·LA 1	F0a PARCEL·LA 2	F0a PARCEL·LA 5
ARTICLE DE LES NORMES			130	132	132	132
PARCEL·LACIÓ						
SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA (*)	m2	100	100	320	320	320
FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA (*)	ml.	5	5	14	14	14
EDIFICACIÓ						
TIPUS D'ORDENACIÓ		AV-MC.V.	AV-MC.R.	VE	VE	VE
OCUPACIÓ MÀXIMA SOLAR	PLANTES SOBRE RASANT %	PE	SEGON PLANOL	SEGON PLANOL	SEGON PLANOL	SEGON PLANOL
	PLANTES BAIX RASANT EN %	100	VEURE ARTICLE	100	100	100
EDIFICABILITAT	m2/M2	PE	PE	PE	PE	PE
PROFUNDITAT EDIFICABLE	m	10	15	VEURE PLANOL	VEURE PLANOL	VEURE PLANOL
TOTAL Nº PLANTES	H(nº plantas)	3	3	3+a	4+a	4+a
ALTURA MÀXIMA	H máx.(m)	9,6	10,2	10,2+3	13,3+3	13,3+3
ALTURA TOTAL	H tot.(m)	11,6	12,2	10,2+5	13,3+5	13,3+5
VOLADIS MÀXIM	V (m)	0,4	1	1	1	1
SEPARACIONS MÍNIMES	A VIAL en m.	NO	3	3	N (*)	NO
	A MITJANERES en m.	NO	NO	NO	NO	NO
	AL FONTS en m.	NO	NO	NO	NO	NO
USOS						
ÍNDEX D' INTENSITAT D'ÚSO VIV/m2	lrc sostre edificable; 'ó lrc sostre	1/30 SOSTRE EDIF.	1/30 SOSTRE EDIF.	1/90 SOSTRE	1/90 SOSTRE	1/90 SOSTRE

(*) 3 metros en el carrer Sant Lluç

