



## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE PALMA

**197980** *Departament de Planejament i Gestió urbanística. Servei juridicoadministratiu de Planejament. Exp: PC 2018 0002. Aprovació definitiva del projecte de modificació del Pla Parcial de Son Valentí relatiu a les zones M1 Son Valentí i DP2*

El Ple de l'Ajuntament el 29 d'abril de 2021 va aprovar definitivament el projecte de modificació del Pla Parcial de Son Valentí relatiu a les zones M1 Son Valentí i DP2, mitjançant el següent acord:

“La Junta de Govern, en sessió de data 29-04-2020, va aprovar inicialment el projecte de modificació del pla parcial de Son Valentí presentat per la senyora M<sup>a</sup> Antonia Rosselló Cursach, en representació acreditada de CENTRO DEPORTIVO SON VALENTÍ SLU i redactat per l'arquitecte José A. Martínez Llabrés.

L'objecte de la modificació del pla parcial es refereix a les zones M1 Son Valentí i DP2, concretament al paràmetre d'ocupació, a causa de què hi ha contradiccions entre la documentació escrita i la gràfica al pla parcial i a la vegada una contradicció amb el PGOU, el del 85, ja que el pla parcial hauria d'haver respectat dit pla general.

El projecte aprovat inicialment s'ha sotmès a informació pública de trenta dies al tauló d'edictes de l'ajuntament, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 89 de 21-05-2020, edicte núm. 3913, i en el diari *Ultima Hora* de 20-05-2020. Durant el període de la informació pública no consta que hi hagi entrat cap al·legació.

Durant la tramitació s'han demanat diversos informes. S'ha demanat informe a la Direcció General d'Aviació Civil, que ha emès informe favorable amb observacions, rebut al servei de Planejament el 11-02-2021.

La Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears va fer, en data 10-12-2019, pronunciament (informe ambiental estratègic) en el sentit de què la modificació del pla parcial de son Valentí pretesa no s'ha de subjectar a avaluació ambiental estratègica, si bé s'estableix que les futures actuacions que es realitzin a la part afectada per una zona potencialment inundable o a la zona de policia del torrent de Sa Riera necessiten l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Es va demanar informe a Emergències que emet, en data 1-06-2020, informe favorable fent constar que “futures actuacions que es puguin realitzar a les zones d'usos M1 i DP2 afectades per una zona potencialment inundable, sempre que obtenguin l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics, hauran d'adoptar les mesures minimitzadores del risc corresponents al pla d'autoprotecció quan en tot cas correspongui redactar-ho.”

També l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics en el seu informe de data 2-09-2020 recull la necessitat de què per la realització de qualsevol tipus d'obra dins de les zones de domini públic, zones de protecció, zona inundable o potencialment inundable s'haurà d'emetre informe de aquesta Direcció General.

En data 11-05-2020 es va rebre informe de l'Institut de sa Dona, amb prec de remissió de la documentació que s'aprovi definitivament. Es donarà trasllat del present acord, si bé en data 18-01-2021 ja se'l va enviar la nova documentació presentada pel promotor on consta un apartat amb títol avaluació d'impacte de gènere de la modificació.

En compliment del que disposa l'article 55.6 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es va emetre informe per la Comissió d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, en sessió de dia 26-06-2020, conclouent, d'una banda, que s'haurà de demanar informe al Departament d'Infraestructures i Mobilitat del CIM (ja s'ha demanat i obtingut informe favorable) i, d'altra, que cal reflectir la peculiaritat en relació a la zona DP2 (zones esportives en instal·lacions descobertes o majoritàriament a l'aire lliure). L'informe esmentat que, a la vegada, ha estat informat pels tècnics de planejament, s'ha traslladat al promotor que ha introduït una modificació, no substancial per recollir aquest aspecte.

Pel promotor s'han anat presentant diversos projectes fins que en data RGE en aquest ajuntament el 18-02-2021 es presenta nou projecte que ha merescut informe tècnic favorable, en data 22-02-2021. Per tal de què el projecte es pugui aprovar i diligenciar s'ha presentat nova documentació amb el format adient en data 4-03-2021.

Vist tot 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), 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; el RDL 781/86, de 18 d'abril; arts. 99 i següents del Reglament Orgànic del Ple; 4-1-e) i 12-a) del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, la TAG que subscriu considera que el Consell de la Gerència pot adoptar la següent resolució:

“Proposar a la Junta de Govern l'aprovació del projecte de pla parcial, per tal que sigui elevat al Ple de l'Ajuntament, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent:

### ACORD

**1. Aprovar definitivament** el projecte de modificació del Pla parcial de Son Valentí relatiu a les zones M1 Son Valentí i DP2, redactat per l'arquitecte José A. Martínez Llabrés, en representació de CENTRO DEPORTIVO SON VALENTÍ SLU i presentat al RGE d'aquest ajuntament en data 4-03-2021, registre en planejament núm. 259. Aquesta modificació s'ha informat favorablement per l'arquitecte cap de servei del Departament de planejament i signat en data 10-03-2021 i que es correspon amb els arxius electrònics arxivats a la carpeta electrònica en el següent enllaç:

Z:\DOC TECNICA ORIGINAL\PC DOC TECNICA ORIGINAL\PC2018-0002\PC2018-0002-v20210310-AD

El projecte esmentat introdueix en relació al aprovat inicialment unes modificacions no substancials consistents en: inclusió d'observacions i plànol segon consta a l'informe d'Aviació Civil; inclusió d'un apartat relatiu a l'impacte de gènere; i introducció de matisació del tipus d'equipament esportiu DP2 vist el que determina al seu informe la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del CIM.

En compliment del que determinen els informes que s'han enumerat a la part expositiva, s'ha de fer constar l'obligatorietat de què per la realització de qualsevol tipus d'obra dins de les zones de domini públic, zones de protecció, zona inundable o potencialment inundable s'haurà d'emetre informe de la Direcció General de Recursos Hídrics

**2. Donar trasllat** d'aquest acord als Departaments i Serveis municipals que es puguin veure afectats, així com a l'Oficina de la revisió del PGOU.

**3. Donar trasllat** a la Delegació del Govern, al Consell de Mallorca i al Govern de les Illes Balears del present acord amb un exemplar degudament diligenciat de l' instrument aprovat definitivament.

**4. Comunicar a l'Institut de la Dona** el present acord i el projecte que s'aprova.

**5. Publicar** aquest 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.

A dita publicació es farà constar, de conformitat amb el que disposa l'article 32 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, que el informe ambiental estratègic es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 10 de dia 23-01-2020, edicte núm. 597.

**6. Notificar** el present acord a CENTRO DEPORTIVO SON VALENTÍ SLU.”

Donant compliment al punt 5 de l'acord es fa constar que:

- De conformitat amb el que disposa l'article 32 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, que el informe ambiental estratègic es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 10 de dia 23-01-2020, edicte núm. 597.

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 posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu de conformitat amb l'article 114 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú, i els articles 45 i ss. de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, modificada per la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, 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 seva publicació.

Tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Així mateix i d'acord amb l'art. 70 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, es publica tot seguit el text complet de les ordenances d' aquest Pla Parcial:



“ZONA M1/ SON VALENTI.

#### PARÀMETRES EDIFICATORIS

Altura màxima en nombre de plantes	3 m
Altura mínima en nombre de plantes	1 m
Altura mínima en metres	5 m
Altura total en metres	15,5 m
Edificabilitat en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,64128
Ocupació màxima	Segons “Sup. Ocup.” Plànol 10 resum ordenació, reculades i servitud
Separació mínima a alineació oficial en metres	5 m
Separació mínima a mitgeres en metres	3 m
Separació mínima entre edificacions en metres	5 m
Parcel·la mínima	800 m <sup>2</sup>

#### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Es permetrà que les edificacions auxiliars com les xemeneies, tremuges, sitges, torres de refrigeració o grues, necessàries per al desenvolupament de l'activitat industrial, sobrepassin l'altura total.

Aquestes construccions hauran de situar-se a una distància superior a 15 m de l'alineació oficial, tret que sigui necessari situar-les en els 15 metres immediats a aquesta. Aquesta circumstància, així com la necessitat de sobrepassar l'altura total, haurà de ser degudament justificada en el projecte d'obres.

A la zona M1 es permetrà que els edificis s'adossin a les mitgeres perpendiculars a les oficials amb la presentació prèvia d'un avantprojecte que inclourà un esquema d'ordenació de les façanes, i que es tramitarà com a Estudi de Detall. Els murs de separació es construiran de manera que els edificis siguin sector d'incendi d'acord amb l'ús que s'hi determini.

No existeix limitació de mida màxima de parcel·la.

Les edificacions adossades es construiran simultàniament.

A cada parcel·la s'hi haurà d'instal·lar, amb fàcil accés des de la via pública, una presa d'aigua (hidrants). Aquestes preses hauran de tenir rosca normalitzada segons el tipus adoptat per a les boques d'incendi i hauran de connectar-se a la xarxa d'aigua que disposi la companyia subministradora.

- S'admetran les indústries classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, sempre que adoptin les mesures correctores per suprimir la causa de la seva classificació.

- En tot cas es prohibeixen les indústries perilloses amb les activitats següents:

- Fàbriques i magatzems d'explosius en els límits assenyalats en la seva classificació especial.
- Fàbriques i magatzems de productes inflamables.
- Indústries d'Importància militar.
- Indústries relacionades amb l'ús d'energia nuclear o atòmica o material radioactiu.
- Quadres o una altra classe de recintes per a animals.

Quant a l'ús industrial s'ha d'entendre que dins de les mides permeses (TOTS), estan compreses les superfícies dels usos terciaris (comercial, administratiu, sanitari-assistencial, etc.) complementàries de l'ús predominant o característic global industrial, no es pot ocupar en total una superfície superior al grau de mida 2.



## RÈGIM D'USOS PERMÈS

QUADRE D'USOS N° 4	
CORRESPON A LES ZONES: L2a, M3a, M3b, M3c, M3d.	
USOS DETALLATS	SITUACIÓ
3.1 Industrial	1,2,3,4
3.2 Magatzems 1ª, 2ª y 3ª C	1,2,3,4
3.3 Tall. Ind. 1ª, 2ª y 3ª C	1,2,3,4
4.1 Comercial	1,2
4.2 Administratiu	1,2,3
4.4 Establiments Públics	2
5 Equipaments	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic	1,2,4,5

### NOTES:

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior.
- La situació 5 en Equipaments, només es permet en Equipaments Esportius.
- L'ús 5.11 Recreatiu, no es permetrà en situació 1 i 3.

El grau segons la situació vigent actualment és el de l'art. 62 de les vigents Normes del Pla General.

### - Article 62. Grau segons situació.

Es defineixen cinc categories:

- 1) A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrània o semisoterrani, 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 semisoterrani, soterrani o planta primera.
- 3) En planta o plantes immediatament superiors a la planta baixa amb accés directe des de la via pública, amb ús diferent del d'habitatge. En edificis ja existents es considerarà que es troben en aquesta situació les plantes immediatament superiors a la baixa, destinades a usos diferents del d'habitatge.
- 4) Edifici d'activitat exclusiva.
- 5) En espai no edificable de parcel·la.

### ZONA DP-2 ESPORTIU (en instal·lacions descobertes)

L'ordenació es refereix a les àrees dedicades a usos esportius amb instal·lacions majoritàriament a l'aire lliure.

### PARÀMETRES EDIFICATORIS

Parcel·la mínima	800 m <sup>2</sup>
Façana mínima	20 m
Altura mínima	2 plantes
Tipus d'ordenació	Aïllada
Ocupació màxima	Segons "Sup. Ocup." Plànol 10 resum ordenació, reculades i servitud
Reculades a mitgeres i carrer	5 m. min o ½ altura





**RÈGIM D'USOS PERMÈS**

Els usos permesos es recullen en el quadre adjunt.

USOS DETALLATS	GRUPS	GRANDÀRIA	SITUACIÓ	PRESSIÓ SONORA	DENSITAT DE POTÈNCIA	POTÈNCIA MECÀNICA	NIVELL SONOR TRANSMÈS
1 UNIFAMILIAR	Es permet la construcció de 200 m <sup>2</sup> amb destinació a habitatge lligat a l'ús principal quan la superfície destinada a aquest ús sigui superior a 1.000 m <sup>2</sup>						
2 PLURIFAMILIAR							
3 COMUNITARI							
4 HOTELER							
10 INDÚSTRIA							
11 MAGATZEMS							
12 TALLERS							
13 ADMINISTRATIU							
14 COMERCIAL							
15 APARCAMENT DE TURISMES							
16 SERVEIS DEL AUTOMÒBIL							
17 DOCENT							
18 SANITARIO ASSISTENCIAL							
19 SOCIO-CULTURAL	1,2,3	TOTS (1)	1,2,3,4				
20 ESPORTIU	1,2,3	TOTS	TODAS				
21a ESPECTACLES	1,2,3	TOTS (1)	1,2,3,4				
21b SALES DE REUNIÓ	1,2,3	TOTS (1)	1,2,3,4				
21c ACTIVITATS RECREATIVES	1,2,3	TOTS (1)	1,2,3,4				
21d ESTABLIMENTS PÚBLICS	1,2,3	TOTS (1)	1,2,3,4				
VIII INFRAESTRUCTURES	1	1	1,2,3,4				
IX ESPAIS LLIURES	1,2,3	TOTS	-				

Palma, en la data de la signatura electrònica (17 de maig de 2021)

**El cap del Departament**

p.d. Decret de batlia núm 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

