



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

10052 *Departament de Planejament i Gestió urbanística. Servei juridicoadministratiu de Planejament. Exp: PC18-0001. Aprovació definitiva de la Modificació del Pla Parcial de l' API 51.1-Son Ferragut*

El Ple de l'Ajuntament el 27 d'octubre de 2022, va aprovar definitivament la Modificació del Pla Parcial de l' API 51.1 Son Ferragut presentada per la representació de la Junta de Compensació del Sector 51.1 Son Ferragut, i redactada per l' arquitecte Francisco F. Castro López, que té per objecte completar la regulació de l' ordenança F2 SF per tal de poder materialitzar el sostre permès pel Pla parcial de Son Ferragut, mitjançant el següent acord:

“La Junta de Govern, en sessió de 02/12/2020, va aprovar inicialment amb prescripcions la modificació del Pla Parcial de l' API 51.1 Son Ferragut presentada per la representació de la Junta de Compensació del Sector 51.1 Son Ferragut, i redactada per l' arquitecte Francisco Castro López.

A l' acord d' aprovació inicial es deia que “amb anterioritat a l' aprovació definitiva, l' interessada haurà d' aportar nova versió de la modificació del Pla parcial de Son Ferragut amb incorporació de totes les qüestions que s' indiquen als esmentats informes”.

També s' indicava que no es podria sotmetre a aprovació definitiva la modificació del Pla parcial fins que arribés informe favorable de la Direcció General d' Aviació Civil.

L' objecte de la modificació és el de completar la regulació de l' ordenança F2 SF per tal de poder materialitzar el sostre permès pel Pla parcial de Son Ferragut, ja que l' ordenança F2 SF determina que s' ha de mantenir el perímetre i perfil regulador de l' edificació existent; l' edificabilitat màxima permesa és de 3.000 m2 de sostre i l' edificació existent té aproximadament 1.650 m2; no és possible materialitzar l' edificabilitat de 3.000 m2 de sostre previst amb la regulació establerta en l' ordenança, ja que l' edificabilitat existent és inferior a la permesa i no queda ordenada l' edificabilitat per arribar al sostre màxim.

Aquesta modificació del Pla parcial no comporta increment de l' aprofitament urbanístic, ni increment de població; tampoc suposa un canvi d' ús, ja que es manté com a ús principal l' ús residencial plurifamiliar.

El Pla parcial aprovat inicialment es va sotmetre a informació pública per un termini de trenta dies mitjançant publicació al BOIB núm. 17 de 09/02/2021 (edictes 1178), al diari “Diario de Mallorca” de dia 08/02/2021; i al tauler electrònic d' anuncis i edictes de la seu electrònica d' aquesta Corporació, de dia 10/02/21 fins a dia 24/03/21. En aquest termini, que va finalitzar el dia 15/04/21 no s' han presentat al·legacions.

S' ha de tenir en compte que en data 5/11/20 havia entrat informe favorable amb condicions de la Direcció General d' Aviació Civil. Aquest informe s' analitzava a informe dels Serveis tècnics de Planejament de 20 de novembre de 2020.

L' acord d' aprovació inicial va ser notificat a l' interessat amb el requeriment de la presentació de nova versió de la modificació del Pla parcial de Son Ferragut amb incorporació de totes les qüestions que s' indicaven a diversos informes municipals: -Informe dels Serveis tècnics de Planejament, de 24 de febrer de 2020. -Informe de la tècnica municipal de medi ambient, de 24 de gener de 2020.- Informe dels Serveis tècnics de Planejament de 18 de setembre de 2020, que analitza l' informe del Servei d' Ordenació el Territori. -Informe dels Serveis tècnics de Planejament de 20 de novembre de 2020, on s' analitza l' informe de la DGAC. A més, s' advertia de la suspensió del termini per a resoldre fins l' aportació de la documentació requerida.

En data 31/03/21 es rep al registre de Planejament amb núm. 354 nova documentació sobre la modificació del Pla parcial de Son Ferragut, relativa al compliment de les observacions i deficiències detectades en els informes tècnics.

En data 16/04/21 es rep al registre de Planejament amb núm. 337 documentació relativa al compliment de les servituds aeronàutiques, documentació que complementa l' anterior.

En data 22 de setembre de 2021 els serveis tècnics de Planejament emeten informe en relació a la documentació anterior. A l' esmentat informe, per una banda, s' indica que la nova documentació presenta modificacions que afecten bàsicament a l' ordenació volumètrica, modificacions que no es consideren substancials. Per altra banda, es fan algunes observacions a la documentació aportada, indicant que s' haurà de presentar nova documentació per a l' aprovació definitiva que tingui en compte les observacions de l' informe. Finalment, s' indica que s' haurà de sol·licitar informe al Departament de Carreteres del Consell Insular. L' anterior informe va ser notificat a l' interessat.

En data 21/12/21 la tècnica municipal de medi ambient emet informe sobre la documentació anterior. Segons l' esmentat informe, les prescripcions de l' informe de 24 de gener de 2020 no s' incorporen en la seva totalitat si bé l' aprovació inicial del Pla General i del POD incorporen una sèrie de determinacions de caràcter ambiental d' obligat compliment en els projectes que derivin de la modificació del Pla parcial. A més, l' esmentat informe indica que s' haurà de comunicar al departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca l' aprovació de la modificació del Pla parcial i la necessitat d' instal·lar barreres acústiques per tal d' assegurar la protecció acústica de l' àmbit en que es troba la parcel·la F2SF. Finalment, la tècnica municipal de medi ambient considera que la nova documentació aportada no es troba en cap dels supòsits de l' article 12 del Text refòs de la Llei d' avaluació ambiental de les Illes Balears i, per tant, seguint l' estipulat a l' article 12.5, es justifica la no subjecció d' aquesta modificació al procediment d' avaluació ambiental estratègica.

Seguidament es varen sol·licitar els següents informes en relació a la darrera documentació presentada:

- Al Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca, no emès dins termini.
- A la Direcció Insular d' Urbanisme del Consell Insular, informe emès per la Comissió Insular d' Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de 22/12/2021. L' esmentat informe es pronuncia en el sentit que, donades les variacions sobre la proposta aprovada inicialment: *-Cal analitzar l' afecció de la proposta sobre la mobilitat de la zona, en especial sobre el Camí de Son Hugo.- Cal sol·licitar l' informe del Departament d' Infraestructures del Consell de Mallorca pel que fa a l' afecció a la Ma-20.- S' haurà d' analitzar l' adequació de la modificació al PECMA.- Caldria sol·licitar nou informe al servei d' Ordenació del Territori del Consell de Mallorca pel que fa a l' afecció a l' ART 11.3 del PTIM.*
- A l' enginyera municipal, segons indicacions de la Comissió Insular d' Urbanisme, sobre l' afecció de la proposta sobre la mobilitat de la zona, en especial sobre el camí de Son Hugo. Informe emès en data 1 de febrer de 2022 en el sentit que no s' observa increment de la mobilitat generada en el sòl urbà per la modificació de planejament proposada.
- Al departament de Territori del Consell de Mallorca, segons indicacions de la Comissió Insular d' Urbanisme, no emès dins termini.
- Als Serveis tècnics de Planejament, sobre l' adequació de la modificació al PECMA (segons indicacions de la Comissió Insular d' Urbanisme), i sobre la compatibilitat de la present modificació amb la Revisió del Pla General aprovada inicialment el 28/10/21. Els serveis tècnics de Planejament donen resposta al seu informe de 13/04/22, després ampliat pel que fa a la compatibilitat de la present modificació amb la Revisió del Pla General mitjançant informe de 8/7/22. Ens referirem posteriorment a la qüestió d' aquesta compatibilitat.
- A la Delegació d' Infraestructura de la Defensa, emès amb caràcter favorable.
- A la Direcció General d' Emergències i Interior, emès amb caràcter favorable.

En data 27/1/22 es rep al registre de Planejament documentació diversa, entre d' altres: Memòria i annexes del "Text Refòs de la Modificació del Pla parcial de Son Ferragut relativa a zona F2SF", Plànols d' informació i ordenació, Estudi Històric de les cases de Son Ferragut.

Pels serveis tècnics de Planejament s' emet informe de data 13 d' abril de 2022 on, a més d' analitzar el compliment del PECMA i les previsions de la Revisió del Pla General i POD aprovats inicialment, es comprova que a la nova documentació presentada s' esmenen bàsicament les observacions detectades a l' informe tècnic anterior.

Pel que fa a la qüestió relativa la compatibilitat de la present modificació amb la Revisió del Pla General aprovada inicialment el 28/10/21, a l' informe anterior i a l' informe tècnic de 8 de juliol de 2022, es posa de relleu que, a pesar que la Revisió del Pla General manifesta la seva voluntat de mantenir i incorporar en el POD allò establert en la modificació del Pla parcial en tramitació, en la fitxa de l' element catalogat C/51-01 del propi POD existeixen una sèrie de contradiccions respecte a dita regulació. No obstant allò, el propi informe reconeix que seria possible el compliment simultani en un projecte, tant de les normes establertes en la Modificació del Pla parcial en tramitació, com de les disposicions contingudes a la fitxa de catàleg inclosa en el POD aprovat inicialment.

En data 14 de juliol de 2022 s' emet informe jurídic als efectes que en la versió del Pla parcial que es sotmeti a aprovació definitiva s' inclogui una Disposició transitòria als efectes de garantir el compliment dels dos planejaments (Pla parcial i Revisió del Pla General), mentre estigui en vigor l' efecte suspensiu derivat de l' aprovació inicial de la Revisió del Pla General.

En data 8/9/22 es rep al registre de Planejament nova documentació consistent en Memòria i Annexes de la Modificació puntual del Pla Parcial de Son Ferragut. Aquesta nova documentació incorpora la Disposició transitòria segons s' indicava a l' informe jurídic de 14 de juliol de 2022.

En data 20/09/2022 es rep al registre de Planejament, amb número de document 766, : -Memòria i Annexes 1,2 i 3 de la Modificació del Pla parcial de Son Ferragut, relativa a la Zona F2SF; -Plànols d' informació i ordenació de la modificació. I en la mateixa data es rep, amb número de document 767, Projecte arqueològic, apunts historicoartístics de Son Ferragut. Segons informe dels Serveis tècnics de Planejament, la documentació presentada es correspon amb la darrera versió presentada; es modifica la codificació dels arxius, seguint els criteris establerts per a l' aprovació d' instruments de planejament. Els arxius electrònics corresponents a la **Modificació puntual del Pla parcial de Son Ferragut, relativa a la modificació de l' ordenança F2 SF**, documentació redactada pel senyor Francisco F. Castro López, i validada pels Serveis Tècnics de Planejament, estan arxivats a la carpeta electrònica ubicada en la xarxa en el següent enllaç: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PC DOC TECNICA ORIGINAL\PC2018-0001\PC2018-0001-v20220921-AD.

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 per tal que sigui elevat al Ple de l'Ajuntament, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent:

ACORD

1. Aprovar definitivament la Modificació del Pla Parcial de l' API 51.1 Son Ferragut presentada per la representació de la Junta de Compensació del Sector 51.1 Son Ferragut, i redactada per l'arquitecte Francisco F. Castro López, que té per objecte completar la regulació de l'ordenança F2 SF per tal de poder materialitzar el sostre permès pel Pla parcial de Son Ferragut. Això, atès el resultat de l'informació pública, i vista la tramitació duta a terme des de l'aprovació inicial. Aquesta documentació ha estat informada favorablement (informes de 13/04/22, 13/09/22) i es correspon amb els arxius electrònics arxivats a la carpeta electrònica en el següent enllaç: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PC DOC TECNICA ORIGINAL\PC2018-0001\PC2018-0001-v20220921-AD.

La proposta que s'aprova definitivament introdueix en relació a l'aprovada inicialment unes modificacions que afecten bàsicament a l'ordenació volumètrica i que no es consideren substancials, segons l'informe tècnic de 22/09/21 que obra a l'expedient.

2. Considerar que la present modificació del Pla Parcial de l' API 51.1 Son Ferragut no es troba en cap dels supòsits de l'article 12 del text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears i, per tant, d'acord amb l'article 12.5, es justifica la no subjecció d'aquesta modificació al procediment d'avaluació ambiental estratègica.

3. 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.

4. 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.

5. Publicar aquest acord, juntament amb la normativa adient al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

6. Donar trasllat a la Direcció General de Aviación Civil de la certificació de l'acte d'aprovació definitiva, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la modificació Pla Parcial aprovat, 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.

7. Comunicar el present acord al Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca, i reiterar i la necessitat de que s'instal·lin barreres acústiques per tal d'assegurar la protecció acústica de l'àmbit en que es troba la parcel·la F2SF.

8. Notificar el present acord als propietaris afectats i a la Junta de Compensació.”

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.

En compliment de l'art. 12.4.d) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el contingut íntegre del Planejament aprovat està disponible a través del següent enllaç:

<https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EoS3CJoxZyJOM4PElyBILFwBXQdF5eB9e3jOgkFUvvg9oA?e=XhamMq>

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:

ORDENANÇA MODIFICADA:

TIPUS D'ORDENACIÓ F.2 SON FERRAGUT. CASA DE SON FERRAGUT + EDIFICI DE NOVA PLANTA:

ÚS GLOBAL. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

TIPOLOGIA D'EDIFICACIÓ: VOLUMETRIA ESPECÍFICA. CONFIGURACIÓ FLEXIBLE.

RÈGIM D'USOS DETALLATS. F.2. SÓN FERRAGUT.

PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ:

1. PERÍMETRE REGULADOR..... P1 i P2. VEURE PLANOL ORDENACIÓ.
2. PERFIL REGULADOR..... PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, PR6, PR7, PR8, PR8', PR9 i PR9'. VEURE PLÀNOL D'ORDENACIÓ
3. FAÇANA MÍNIMA..... 15,00 m
4. PARCEL·LA MÍNIMA..... 2.500 m²
5. ALTURA MÀXIMA. Núm. DE PLANTES... Àmbit 1: 2 PL i 4 PL en torre.
Àmbit 2: 1 PL.
6. ALTURA MÍNIMA. Núm. DE PLANTES... 1 PL en PR8, PR8'.
7. ALTURA MÀXIMA. METRES..... 7,40 m PR1; PR3; PR4; PR4b; PR6; PR7;
13,44 en PR2, torre;
4,00 m en PR8 I PR8' (primer nivell).
6,00 m en PR5, PR8 I PR8' (segon nivell).
8. ALTURA TOTAL. METRES..... 9,15 m PR1; PR3 i PR6.
14,22 en PR2, torre;
9,40 m en PR4 i PR4b;
8,00 m en PR5, PR8 i PR8'
9,05 m en PR7.
9. EDIFICABILITAT. M2 DE SOSTRE..... 3.000 m².
10. NÚMERO MAXIM D'HABITATGES..... 10 HAB.

CONDICIONS GENERALS DE ZONA F2SF:

1. Les parets de tancament de parcel·la actuals es podran conservar.
2. Es permet la implantació de barreres acústiques en el límit amb el domini públic de la M-20, així com la plantació de massa vegetal densa i xiprers en la servitud de protecció de la via.
3. La separació mínima de la piscina a límits serà de 3 m, excepte en l'àmbit 1, de les cases de Son Ferragut, que s'indica en el plànol d'ordenació, on s'elimina la reculada.
4. El tancament de les pistes esportives serà de malla metàl·lica amb una altura màxima de 4 m.
5. Condicions de parcel·lació:

La parcel·la actual es podrà segregar fins a un màxim de dues parcel·les, contenint una d'elles a les cases de Son Ferragut, àmbit 1, perímetre regulador 1, P1, i l'altra a l'edifici de nova planta, àmbit 2, perímetre regulador 2, P2.

6. Es permet superar el perfil regulador amb les construccions i instal·lacions permeses pel PGOU, amb caràcter general, per sobre del forjat de coberta.

7. L'espai lliure de la parcel·la, no destinat a aparcaments de superfície, o vies de circulació, rodada o per als vianants, haurà de ser enjardinat, podrà contenir una o més piscines i contenir alguna pista esportiva petita a l'aire lliure. Es permet que les places d'aquest aparcament puguin ser cobertes per pèrgoles i/o plaques solars fotovoltaïques. Les places d'aparcament no podran ser tancades.

L'espai lliure destinat a aparcament de superfície podrà ser cobert amb pèrgoles entre el tancament de parcel·la i l'edificació.

8. Es permet una estructura porticada lleugera en el tancament, en substitució de la paret existent, a fi de suportar la pèrgola.

9. Es permet la construcció de soterrani en tota la parcel·la, dins del perímetre regulador del soterrani, amb la finalitat de ser destinat a aparcament de vehicles i poder construir dues rampes, una d'entrada i una altra de sortida.

10. La present ordenança es remet a la corresponent del Pla General per a l'establiment de les determinacions i paràmetres no disposats per aquesta.

11. La totalitat de l'àmbit de la Modificació Puntual es troba inclosa en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Son Bonet i a l'Aeroport de Palma. En els plànols d'informació es recullen les servituds aeronàutiques de tots dos aeroports.

Es complirà l'article 97 de les NNUU del PGOU, segons la redacció vigent.

12. Serà necessari retirar els elements publicitaris existents, visibles des de la M-20.

CONDICIONS DE L'AMBIT DE LA CASA DE SON FERRAGUT:

1. S'hauran de demolir les construccions que s'indiquen en el plànol adjunt, cossos A + B + D.

2. Es podran regularitzar les cobertes dels cossos i la remunta definits pels perfils reguladors PR1, PR3, PR4, PR4b, PR5, PR6 i PR7, d'acord amb el plànol d'ordenació.

3. En cas de regularització de cobertes, es podrà realitzar una remunta, en el cos núm. 5 (PR5), incrementant l'altura màxima existent (4,92 m) en un metre i vuit cm, (1,08 m) fins als sis (6 m). L'altura total existent (7,01 m), es podrà incrementar igualment en un metre fins als vuit (8,0 m).

4. Les voltes d'aresta del sostre de la planta baixa, baixades per arcs de marès, requereixen la supressió d'aquests per a la seva completa rehabilitació estructural, recuperant el sistema estructural voltat original de la casa.

CONDICIONS DE L'AMBIT DE L'EDIFICI DE NOVA PLANTA:

Es permet la realització de porxos, sempre que no sobrepassin el límit del perímetre i el perfil regulador.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA:

Mentre estigui en vigor l'efecte suspensiu de l'aprovació inicial de la Revisió del Pla General, únicament es podran autoritzar en l'àmbit de la present modificació del Pla Parcial aquells projectes que, complint la present modificació del Pla Parcial de Son Ferragut, compleixin també les determinacions de la Fitxa Catàleg amb codi C/51-01 del POD.

(Signat mitjançant signatura electrònica) (21 de novembre de 2022)

El cap del Departament sl

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

(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font