

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

12981 *Planeamiento y Gestión Urbanística. Edicto información pública aprobación definitiva proyecto modificación PGOU cambio de cualificación urbanística de una parcela en la calle Almadrà y Solleric de Son Vida. PA 2011/15*

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 27.06.2013 aprobó definitivamente una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA JEFA DE SERVICIO- El proyecto de modificación del PGOU de Palma, presentado por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Son Vida, y referido al cambio de calificación urbanística de una parcela de la urbanización Son Vida, situada entre la calle Almadrà y Solleric, de zona T4a, de uso principal turístico, a zona I2d, de uso principal residencial unifamiliar, fue aprobado inicialmente con prescripciones por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 31 de enero de 2013, y sometido a información pública de un mes mediante anuncios al Boletín Oficial de las Islas Baleares núm. 22 de día 14.02.2013, edicto núm. 2508; al diario “Diario de Mallorca” de día 13.02.2013; y en el tablón de anuncios de esta Corporación.

Dentro este plazo, que acabó el día 15.03.2013, no se han presentado alegaciones

Atendido el que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, se solicitó al Consejo Insular de Mallorca la emisión del correspondiente informe, con remisión de un ejemplar de la documentación que había sido objeto de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

Por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca de fecha 22 de marzo de 2013 se informa favorablemente la propuesta de modificación del PGOU, con dos observaciones: una en cuanto a cuestiones de documentación, se ha agasajado en el proyecto que ahora se somete a aprobación definitiva; la otra dice: “Se deberá distinguir entre la iniciativa particular y la formulación de la modificación, que deberá ser pública y redactada de oficio por la Corporación”. Al respecto se debe decir que esta consideración no viene apoyada por ningún precepto; la Ley del Suelo reconoce el derecho de los ciudadanos a la participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquier instrumentos de ordenación y ejecución urbanísticas. Evidentemente, el instrumento de ordenación de iniciativa particular ha sido supervisado por los servicios técnicos y jurídicos municipales, y por las administraciones y organismos con competencias específicas afectadas, y no logra la aprobación hasta que se haya completado la tramitación adecuada.

Con posterioridad a la aprobación inicial se ha recibido informe favorable de la Delegación de Defensa a las Islas Baleares, y del Pleno de la Comisión de Emergencias y Protección.

Por otra parte, en fechas 20.05.2013 y 23.05.2013, por el promotor de la presente modificación se presentaba nuevo proyecto de modificación del PGOU a los efectos de dar cumplimiento a las prescripciones señaladas al acuerdo de aprobación inicial; así como también, a los efectos de completar el proyecto con la documentación indicada por el acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca de fecha 22 de marzo de 2013. Esta documentación ha sido informada favorablemente por los servicios técnicos de Planeamiento, en informe de fecha 23.05.2013.

Se hace constar que se solicitará informe a la Secretaría General en virtud de sus funciones de asesoramiento legal al Pleno y las Comisiones, atribuidas en el artículo 122.5.e) apartado 2n. de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación al artículo 123.2 del mismo texto legal, que tendrá carácter preceptivo por qué se trata de asuntos que exigen una mayoría especial. Dicho informe se prevé también al artículo 85 de la Ley 20/2006, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares, de 15 de diciembre.

Atendido el que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por esto, y atendiendo a los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los arts. 127.1.c), 123.1.y), 122-4-a), y con el quórum establecido al artículo 123.2 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, RDL 781/86, de 18 de abril, arte. 99 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno, 4-1-e) y 12-a) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, se considera que el Consejo de la Gerencia puede adoptar la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación definitiva del proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, relativa al cambio de calificación urbanística de una parcela de la urbanización Son Vida, situada entre la calle Almadrà y Solleric, de zona T4a, de uso principal turístico, a zona I2d, de uso principal residencial unifamiliar, para que sea elevado al Pleno del ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:

ACUERDO

1r.-Aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, relativa al cambio de calificación urbanística de una parcela de la urbanización Son Vida, situada entre la calle Almadrà y Solleric, de zona T4a, de uso principal turístico, a zona I2d, de usos principal residencial unifamiliar. Este proyecto de modificación del PGOU, con fechas de entrada al servicio jurídico de Planeamiento de 20.05.2013 y núm. 334, y de 23.05.2013, núm. 340, promovido por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Son Vida, da cumplimiento a las prescripciones señaladas al acuerdo de aprobación inicial; así como también, a la observación en cuanto a carencias de documentación hecha al acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca de fecha 22 de marzo de 2013, adoptado en el trámite previsto a los artículos 72 y 73 de la Ley de Capitalidad de Palma de Mallorca. Todo esto, atendido el resultado de la información pública, y vistos los informes obrantes en el expediente.

2n.- Comunicar el presente acuerdo a los Servicios municipales que se puedan encontrar afectados, así como en Oficina de la revisión del PGOU.

3r.- Notificar el presente acuerdo a la Asociación de Propietarios de la Urbanización Son Vida.

4t.- Dar traslado al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo, dentro del plazo de quince días desde su adopción, todo adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

5è.-Publicar el presente acuerdo, junto con normativa adecuada, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, quedando entonces levantada la suspensión del otorgamiento de licencias a las áreas del territorio objeto de este acuerdo.”

Cumpliendo con el arte. 11.2 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y el arte. 134 del Reglamento de Planeamiento, RD 2159/78, de 23 de junio, se publica porque se tome general conocimiento y a los efectos pertinentes.

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, en conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero, podéis presentar recurso contencioso administrativo, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, y con los artículos 25 y 45 y ss. de esta Ley de la jurisdicción contenciosa administrativa ante la Sala contencioso administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación.

Asimismo y de acuerdo con a los arte. 70 y 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica acto seguido el texto completo de las ordenanzas de esta modificación de PGOU:

Artículo 135. Ordenanzas particulares zonas I. Uso principal: residencial unifamiliar. Tipo de edificación: RP.A.

1. Descripción. Esta ordenanza corresponde a las zonas de carácter más extensivo al suelo urbano, correspondiente en general a zonas periféricas, de baja densidad.
2. Zonas. Dentro de la ordenanza se distinguen cuatro zonas: I2a, I2b, I2c y I2d, las diferencias de las cuales vienen determinadas fundamentalmente por las medidas de las parcelas.
3. Condiciones mínimas de parcelación

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

Siendo:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/95/829791





S mín.: Superficie mínima de parcela en m²
A mín.: Anchura mínima de parcela en metros.

4. Condiciones de edificación. Para todas las zonas de la ordenanza se fijan los siguientes parámetros:

- a) Altura en número de plantas 2
- b) Altura máxima en metros 7
- c) Altura total en metros 8'5.

Y para cada una de las zonas se establecen los siguientes parámetros:

	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 /parcela mínima)	1	1	1	1

Siendo:

Oc (%): Ocupación máxima sobre parcela.

Ra (m): Separación mínima a alineaciones en m

Rm (m): Separación mínima a medianeras en m

E (m²/m²): Edificabilidad en m²

Ir (hab/parcela mínima): Índice de intensidad de uso residencial (número de viviendas por parcela mínima).

(1): para las parcelas edificadas identificadas en la modificación puntual de Bellavista se acepta la anchura actual en fecha de aprobación inicial de la modificación puntual. (2) : por las edificaciones identificadas en la modificación puntual de Bellavista se acepta la ocupación actual en fecha de aprobación inicial de la modificación puntual (3) : por las edificaciones identificadas en la modificación puntual de Bellavista se acepta la separación actual en fecha de aprobación inicial de la modificación puntual.

4) Las parcelas calificadas como zona I2a y confrontados con el SGEL/P-J, 82-08-P, situado cerca del ámbito de la UE/82-01 de Bellavista, o bien incluidas en isletas sitas enfrente del mencionado sistema general, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Se instalará una red de hidrantes normalizado para poder ser utilizado por los servicios de extinción.
- En los jardines y en las vallas de las viviendas se ha de evitar la utilización de material inflamable, como plásticos, y la implantación de vegetación que se prende y propaga rápidamente, como ciprés, brezo y palmeras, sustituyéndolos por otras especies que mantengan altos niveles de hidratación, sientos recomendables que sean especies autóctonas.
- Se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.
- Las obras se realizarán preferentemente fuera de la época de riesgos de incendios y se tomaran medidas establecidas en el artículo 8.2 c del Decreto 125/2.007

(5) A las isletas calificadas como zona I2a se debe tener en cuenta el número máximo de viviendas posibles por isleta que figuran a plano 06 ordenación propuesta de la modificación puntual del PGOU referida a la UE/82-01 Bellavista y a las hojas serie D de ordenación del suelo urbano escalera 1: 1.000 aprobados definitivamente.

(*): En la zona I2d no será obligatorio que los garajes se retranqueen de la alineación de viales y espacios libres públicos. Estos garajes deberán tener unas dimensiones máximas de cinco (5) metros de anchura y seis (6) metros de profundidad.

5. Condiciones de ordenación. El tipo de ordenación es "regulación de parcela aislada". Aun así se permiten las viviendas apareadas a las zonas I2a, I2b y I2c, aunque manteniendo el uso unifamiliar a cada solar. Se entiende por viviendas apareadas los adosados entre si sobre una alineación de medianera, aunque manteniendo las separaciones obligatorias a las restantes alineaciones de la parcela.

La mencionada ordenación requiere la aprobación previa a la concesión de licencia de un estudio de detalle.

6. Condiciones de uso. Las condiciones de uso se regulan por el CUADRO DE USOS NÚM. 3 de l' arte. 65.

Artículo 65. Cuadros de usos de las zonas de Suelo Urbano.



CUADRO De USOS Nº 3.

CORRESPONDE A LAS ZONAS: I2a, I2b, I2c, I2e, J2a, J2b, K2a.

USOS DETALLATS	SITUACION
1.1 hab. Unifamiliar	1,2,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	2,3
4.4 Establecimiento Público	2
5. Equipamientos	4
6.2 Inst./Serv	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic.	2,5

NOTAS:

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- En Equipamientos Deportivos, se permitirán en todas las situaciones.
- El uso 5.11 Recreativo, no se permitirán en situación 1 y 3.

Artículo 62. Grado según situación.

Se definen cinco categorías:

- 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondiente a planta sótano o semisótano así como las incluidas en la situación 2.
- 2) En planta baja con acceso directo desde la vía pública; en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta de semisótano, sótano o planta primera.
- 3) En planta o plantas inmediatamente superiores a la planta baja con acceso directo desde la vía pública, diferente al de las viviendas. En edificios ya existentes se considerará que se encuentran en esta situación las plantas inmediatamente superiores a la baja destinadas a usos diferentes al de vivienda.
- 4) Edificio de actividad exclusiva
- 5) En espacio no edificable de parcela.

Artículo 63. Usos planta sótano o semisótano.

Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la situación 2, las plantas sótano se permitirán los siguientes usos cuando estos estén permitidos en la zona:

- Almacenes (3.2)
- Seguridad (5.6)
- Sanitario (5.7), excepto hospitalización, en edificios de uso exclusivo
- Religioso (5.8) en edificio de uso exclusivo.
- Aparcamientos de vehículos (6.5)

Palma a 1 de julio de 2013

El jefe del Departamento

P.d.Decreto de Alcaldía núm. 10434 de 8 de junio de 2012,
Jaume Horrach Font

