

## **Sección I. Disposiciones generales**

### **AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA**

#### **11608      *Aprobación documentación referente a la modificación PGOU recalificación de los terrenos finca Son Roca (PA 2005/11)***

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29/05/2014, aprobó el Texto Refundido redactado a los efectos de dar cumplimiento a las prescripciones señaladas por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, en su acuerdo de 26 de julio de 2011, de aprobación definitiva de la Modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) referida a la recalificación de los terrenos de la finca de Son Roca, Avenida de Cid km. 1,1, como SGEC/AS-P 84-04-E, mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO.-Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma de fecha 26 de mayo de 2008 se aprobaba inicialmente la modificación del PGOU de Palma llamada “Modificación del PGOU98 referida a la recalificación de los terrenos de la finca Son Roca, Avenida de Cid Km.1 como SGEC-AS 84-04-E”, redactado por el Servicio de Planes y Rehabilitación.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma de 28 de junio de 2010 se aprobaba provisionalmente la mencionada modificación del PGOU, y se elevaba el expediente al Consell de Mallorca, órgano competente para acordar la aprobación definitiva.

Enviado el expediente al Consell Insular, se recibió un escrito del Consell diciendo: “Respecto al contenido de la normativa, así como también la de la ficha del sistema, ésta se tendrá que presentar redactada de acuerdo con las definiciones y conceptos de las vigentes normas urbanísticas del PGOU de Palma.”

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 31 de enero de 2011 se aprobaba la documentación consistente en Texto Refundido redactado de acuerdo con las definiciones y conceptos de las vigentes normas urbanísticas del PGOU de Palma.

Elevado el anterior documento al Consell Insular para la aprobación definitiva, por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio de 26 de julio de 2011 se aprobó definitivamente con prescripciones la modificación puntual del Plan general de ordenación urbana relativa a la recalificación de los terrenos de la finca Son Roca, Avenida de Cid, Km. 1,1, como SGEC-AS 84-04 E (publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el BOIB Núm. 120, de 09.08.2011).

Por los servicios técnicos de Planeamiento se ha trasladado al servicio jurídico la Documentación gráfica y escrita de la Modificación Puntual de PGOU referida a la recalificación de los terrenos de la finca de Son Roca, Avenida de Cid km 1,1, como SGEC/AS-P 84-04-E (entrada núm. 106, de 03.03.2014), a los efectos de dar cumplimiento a las prescripciones señaladas por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, en su acuerdo de 26 de julio de 2011.

Se tendrá que tener en cuenta que en fecha 15 de junio de 2012 ha entrado en vigor la Ley 6/2012, de 6 de junio, de modificación de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca: de conformidad con el artículo 72, en su nueva redacción, la competencia para la aprobación definitiva del Plan general de ordenación urbana y de los otros instrumentos de planeamiento urbanístico corresponde al municipio de Palma de Mallorca.

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 2º 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 que se trata de asuntos que exigen una mayoría especial. Dicho informe se prevé también en el artículo 85 de la Ley 20/2006, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares, de 15 de diciembre.

Por eso, y atendidos 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 para la modernización del gobierno local, RDL 781/86, de 18 de abril, arts. 99 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno, 4-1-ºe) 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 aprobar el Proyecto de Modificación del Plan General en lo referente a la recalificación de los terrenos de la finca Son Roca, Avenida de Cid, Km. 1.1 como SGEC-AS 84-04-ºE, según la versión redactada por los Servicios técnicos municipales y remitida al Servicio Jurídico de Planeamiento en fecha 03.03.2014, con número de entrada 106, para que sea elevado al ayuntamiento Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:



## ACUERDO

1º.- Aprobar la documentación "Modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana referida a la recalificación de los terrenos de la finca de Son Roca, Avenida de Cid km 1,1 como SGEN/AS-P 84-04-E", redactada por los Servicios técnicos municipales y remitida al Servicio Jurídico de Planeamiento en fecha 03.03.2014, con número de entrada 106, Texto Refundido redactado a los efectos de dar cumplimiento a las prescripciones señaladas por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, en su acuerdo de 26 de julio de 2011, de aprobación definitiva de la mencionada modificación del PGOU.

2º.- Dar traslado al Consell Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo, dentro del plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada, en virtud de aquello que dispone el artículo 72.4 de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca, con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio.

3º.- Publicar el presente acuerdo, junto con normativa adecuada, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

4º.-Notificar el presente acuerdo a AMADIP.

5º.- Comunicar el presente acuerdo a los Servicios municipales que se puedan encontrar afectados, así como a la Oficina de la revisión del PGOU."

Cumpliendo el art. 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y el art. 134 del Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/78, de 23 de Junio, se publica para general conocimiento y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero, se puede presentar recurso contencioso administrativo siempre que se esté legitimado, 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 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 los art. 70 y 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de esta modificación de PGOU (documentación anexa)

Palma, a 24 de junio de 2014

**El jefe del Departamento**

p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014  
(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font





2.1.1.- Texto refundido de las Normas Urbanísticas aprobadas el 04.09.2006:  
Con carácter general por los Arts.. 29, 30, 31.3, 34,35 y 36

En cuanto a los usos por el TÍTULO V y por los Artes. 142 y 143. Teniendo cuenta que se define como uso global *dotacional*, uso general de *equipamiento comunitario* y uso detallado de carácter predominante el *asistencial*

2.1.2.- la Ficha de Sistemas.

Las condiciones relativas al uso, a la parcelación y a la edificación son las siguientes:

Condiciones singulares de uso:

Teniendo cuenta que el uso detallado predominante es el de *asistencial* y que cualquier otro uso detallado de los permitidos por el planeamiento vigente tendrá un carácter subordinado del principal y se entenderá permitido con la sola condición de que se justifique adecuadamente su necesidad, desde los objetivos y finalidades de asistencia social que tiene propuestos AMADIP-ESMENT, y que se contienen en el *Pliego de cláusulas administrativas y técnicas* relacionadas o derivadas del concurso público para la Cesión del uso de la finca Son Roca, y que se adjuntan en el Anexo A2.

Condiciones singulares para la parcela y la edificación:

CONDICIONES SINGULARES DE PARCELA I EDIFICACIÓN				
PARCELA	149.317			
EDIFICACIÓN	Altura máxima(2*)	Nº plantas	2	
		m	10	
	Altura total (2*)	m	12	
	Coefficiente de edificabilidad máxima	m2/m2	0,15	
	Coefficiente de ocupación de suelo máximo	%	15	
	Separación de los edificios	Separación entre edificios	Qualquiera	
		Separació a medianeras		
	Superficie edificable máxima (3*)	m2		22.397,55
Superficie máxima de suelo ocupable por la edificación (3*)	m2		22.397,55	

Cuadro 3

2 \*) Las alturas que regulan las obras a realizar en las edificaciones existentes del núcleo antiguo y principal conocido como las Casas de Son Roca, son excepcionalmente las que se indican en el cuadro 4 siguiente:



Altura màxima	Nº plantas	3
	m	11
Altura total	m	13

#### Cuadro 4

De aplicación siempre y cuando las obras a efectuar no resulten ser de íntegra nueva planta, o de derribo y nueva construcción del actual 3ª planta en más de 2/3 de la longitud total de las actuales paredes de carga que contiene, o no resulten ser ampliaciones que sobresalgan en superficie en más de 1% de la envolvente que resulta de proyectar verticalmente cada una de las actuales plantas construidas y que se recogen en la serie de planos con los nº 8a y 8b de esta mPG con carácter de estado actual. Pues en caso contrario las alturas a aplicar son las del cuadro 5 sin la excepción admitida en el cuadro 6. Para el resto de parámetros, diferentes de las alturas, a aplicar a estas viejas edificaciones, rige la ordenación del cuadro 5. Para cualquier otra vieja edificación existente, en carácter de auxiliar y aislada del núcleo principal de las casas, las obras se regularán íntegramente por las normas para la nueva edificación del cuadro 5.

(3 \*) Datos obtenidos sobre la actual superficie total de la parcela = 149.317 m<sup>2</sup>

#### 2.1.3. Determinaciones del acuerdo de conformidad con la memoria ambiental de la Comisión Balear de Medio Ambiente

Los proyectos desarrollados dentro del ámbito de esta modificación, deberán considerar las medidas preventivas y alternativas establecidas en los documentos ambientales y las determinaciones señalados por la Comisión Balear de Medio Ambiente en su acuerdo de conformidad con la memoria ambiental de fecha 13 de mayo de 2009.

#### Determinaciones de ordenación

1. Hay que tener en cuenta como patrimonio a conservar, el molino incluido en la zona de reserva de carreteras (Determinación 6ª).

Se recoge en el plano de ordenación con el código A2 / 84-42

#### Determinaciones de licencias

1. Las licencias de los proyectos dentro del ámbito de esta modificación del PGOU al menos se sujetarán a informe ambiental conforme a la determinación 1ª del acuerdo de la CBMA.
2. En proceso de la licencia de obra de las diferentes fases constructivas, se deberá garantizar la capacidad de suministro y de tratamiento de agua.  
(Determinación 3ª)
3. Será necesario especificar en los diferentes proyectos constructivos qué medidas de protección y correctoras se aplicarán para el cumplimiento de la legislación vigente en materia de ruido. (Determinación 4ª)

#### Otras determinaciones

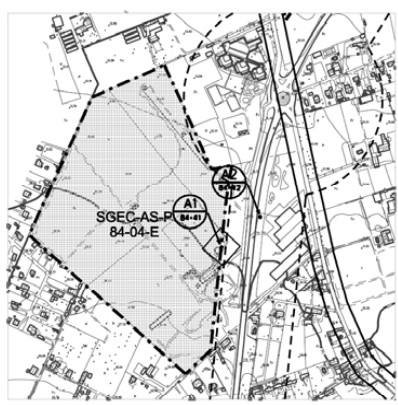
1. La modificación del planeamiento va ligada al desarrollo del proyecto "Llegat "Weyler"  
(Determinación 2ª)



2. Hay que recoger la existencia de la conexión entre las dos subparcelas mediante un túnel de 2.5 metros de alto por 3 de ancho y por 15,4 de largo. (Determinación 5ª)

### 2.3.- NUEVA FICHA DE SISTEMAS

Ficha de Sistemas	
<b>1.- Identificación</b>	IDENTIF <input type="text" value="SGEC/AS-P"/>
DENOMINACIÓN <input type="text" value="CENTRO ASISTENCIAL"/>	CODIGO <input type="text" value="84-04-E"/>
SITUACIÓN <input type="text" value="84"/> <input type="text" value="SON FERRIOL"/>	CALLE <input type="text" value="AVINGUDA DE'L CID Km. 1'1"/>
HOJA UTM <input type="text" value="78-52-S, 78-52-N"/>	REF. CAD <input type="text" value=""/>
HOJA 500 <input type="text" value="."/>	
HOJA 1000 <input type="text" value="."/>	
HOJA 5000 <input type="text" value="N-15, N-16"/>	
<b>2.- Características Funcionales</b>	
SUPERFICIE <input type="text" value="149.317"/>	DOMINI <input type="text" value="PÚBLICO"/>
NÚM. INVENT. <input type="text" value="0000"/>	USO <input type="text" value="PÚBLICO"/>
<b>3.- Normativa de Aplicación</b>	
ORDENACIÓN <input type="text" value="Según art. 2.1.2"/>	
PLANEAM. APROB. <input type="text" value="."/>	CATÁLOGOS <input type="text" value="A1/84-41"/> <input type="text" value="A2/84-42"/>
PLANEAMIENTO <input type="text" value="."/>	CLASIF. SUELO <input type="text" value="SR"/>
OTROS <input type="text" value="."/>	
<b>4.- Gestión del Suelo</b>	
ASIGNACIÓN <input type="text" value="."/>	SISTEMA <input type="text" value="."/>
ÁMBITO <input type="text" value="."/>	ETAPAS <input type="text" value="."/>
<b>5.- Observaciones</b>	
<p>Los usos residenciales y educativos se deberán ubicar en lugares protegidos del ruido ambiental y con un índice de inmisión adecuados, garantizando en todo caso el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las edificaciones de acuerdo con la normativa vigente</p>	



**2.4.- FICHA DE CATÁLOGOS**

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAGÍSTICO DE PALMA

**DENOMINACIÓN:** MOLINOS DE EXTRACCIÓN AGUA

**PROTECCIÓN:** A1

**SITUACIÓN:** Son Ferriol

**REF. CAT.**

**CLAVE:** 84/41

**1.-DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS INDIVIDUALIZADAS\***

DATOS GENERALES		
Num. Registro	Tipología	Municipio
0032	Ramell	Palma
Nombre de la finca		Topónimo próximo
		Son Roca
		Coordenadas UTM
		475.293E-4.382.201N (h=29m)

TORRE					
Sistema constructivo	Planta	Alzado	Corona	Estado	Andén
Obra / Mampostena revocada	Cuadrada	Ataludado	Cornisa	Bueno	

MECANISMO					
Caja	Tipo		Estado	Balancin	Estado
X	Madera		Bueno	X	Bueno
Brazo del cigüeñal	Tipo		Estado	Cola	Tipo
X	Madera		Bueno	X	Madera
Rueda	Tipo	Nº antenas	Estado	Estrella	Nº antenas
X	Madera	8	Bueno		

Pozo	Estado del pozo	Bomba del molino
Directo	Malo	Malo

OTROS ELEMENTOS			
Ubicación del molino	Alberca	Estado	
Aislado			
	Acequia	Tipo de acequia	Estado
	X	Cielo abierto	Bueno

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA		
Uso del molino	Uso de la finca	Responsable de la restauración
Ornamental	Servicios	Consell de Mallorca

Titularidad	Entorno
Público	Rural

Observaciones
- El molino fue construido probablemente a finales del siglo XIX o principios del siglo XX. Según informaciones orales su construcción se debe a la iniciativa del General Weyler quien adquirió la finca probablemente entre 1.874 y 1.875.
- El molino es propiedad de la Fundación Weyler del Ayuntamiento de Palma y actualmente es la sede de AMADIP ESMENIT
- El molino fue restaurado por el Departamento de Medio Ambiente del Consell de Mallorca en el año 2.005.
- Anejo al molino hay una noria de tipología de rosario.

\*Informació extraïda del catàleg de molins de vent de extracció de aigua del Consell de Mallorca

**2.-PROTECCIÓN Y DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN****10.-ORDENANZAS DE APLICACIÓN:****10.1- ELEMENTO:****PROTECCIÓN**

Mantener y conservar inalterables el conjunto de las construcciones, torre, acequia de conexión y de los elementos correspondientes al mecanismo del molino.

**10.2- ENTORNO:**

Se define un entorno de protección de 25 metros alrededor de las construcciones: torre del molino, acequia de conexión, así como la noria y el huerto con su cerramiento.

**DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN**

En este entorno no se podrá realizar ninguna edificación ni modificar la fisonomía del conjunto.

Adaptació PGOU al PTIM



## CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DE PALMA

**DENOMINACIÓN:** MOLINOS DE EXTRACCION AGUA

**PROTECCIÓN:** A1

**SITUACIÓN:** Son Ferriol

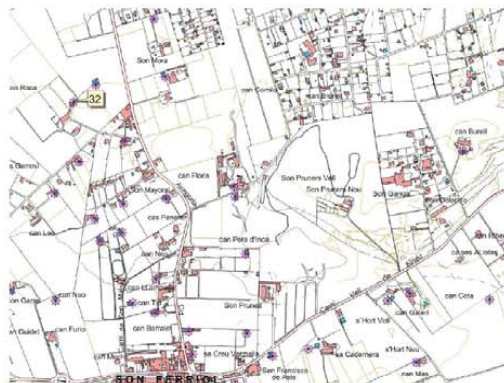
**REF. CAT.**

**CLAVE:** 84/41

### 3.-IDENTIFICACIÓN FOTOGRAFICA

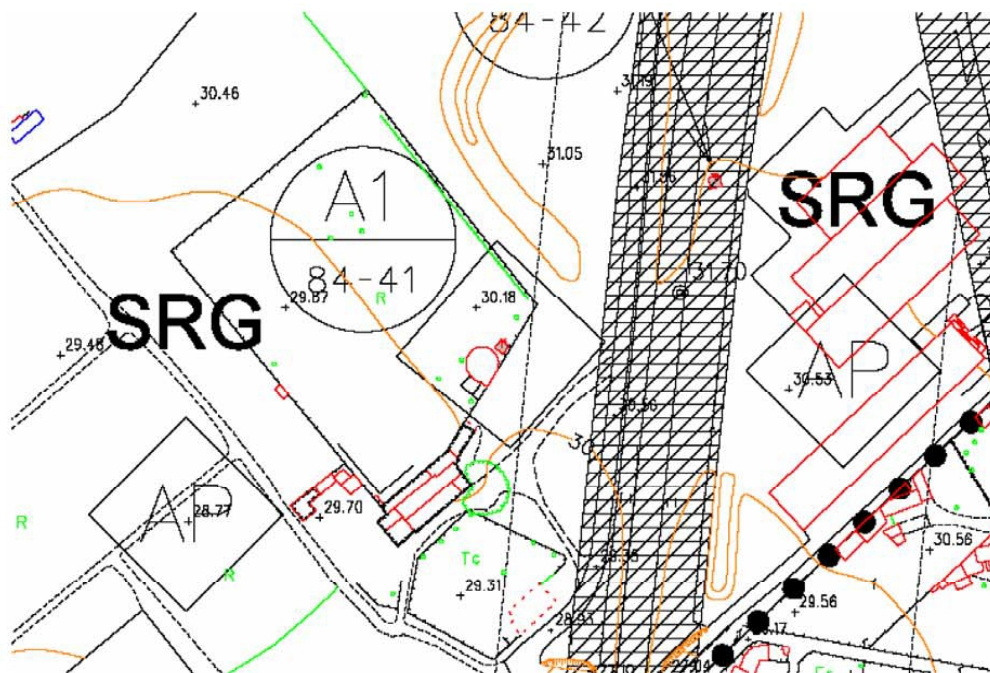


\*



\*

### 4.-SITUACIÓN



Adaptació PGOU al PTIM





## CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAGÍSTICO DE PALMA

**DENOMINACIÓN:** MOLINOS DE EXTRACCIÓN AGUA

**PROTECCIÓN:** A2

**SITUACIÓN:** Son Ferriol

**REF. CAD.**

**CLAVE:** 84/42

### 1.-DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS INDIVIDUALIZADAS\*

DATOS GENERALES			
Num. Registro	Tipología	Municipio	Area
0033	Se desconoce	Palma	
Nombre de la finca		Topónimo proximo	Coordenadas UTM
		Son Roca	475.370E- 4.382.262N (h=33m)

TORRE					
Sistema constructivo	Planta	Alzado	Corona	Estado	Andén
Obra / Sillería de marés revocada	Cuadrada	Ataludado	Barandilla	Medio	

MECANISMO						
Caja	Tipo		Estado	Balancin		Estado
Brazo del cigüeñal		Tipo	Estado	Cola	Tipo	Estado
Rueda	Tipo	Nº antenas	Estado	Estrella	Nº antenas	

Pozo	Estado del pozo	Bomba del molino
Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce

OTROS ELEMENTOS			
Ubicación del molino	Alberca	Estado	
Aislado			
	Acequia	Tipo de acequia	Estado

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA		
Uso del molino	Uso de la finca	Responsable de la restauración
Ninguno	Ninguno	

Titularidad	Entorno
Privado	Rural

Observaciones
- Con las obras de la carretera se ha demolido la alberca. - La puerta del molino está cerrada, por lo que no se ha tenido acceso al interior de la torre del molino.

\*Información extraída del catálogo de molinos de viento de extracción de agua del Consell de Mallorca

### 2.-PROTECCIÓN Y DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

#### 10.-ORDENANZAS DE APLICACIÓN:

**10.1- ELEMENTO:** PROTECCIÓN  
Mantener y conservar inalterables el conjunto de las construcciones, torre y de los elementos correspondientes al mecanismo del molino.

**10.2- ENTORNO:** El entorno de protección coincide con la delimitación del elemento.

Adaptació PGOU al PTIM



CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DE PALMA

DENOMINACIÓN: MOLINOS DE EXTRACCIÓN AGUA

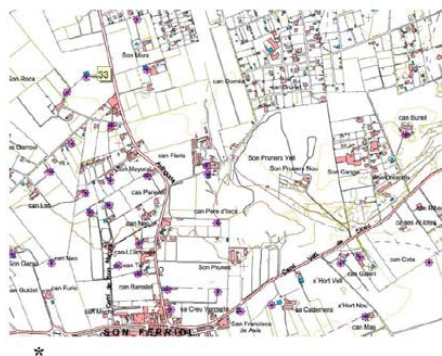
PROTECCIÓN: A2

SITUACIÓN: Son Ferriol

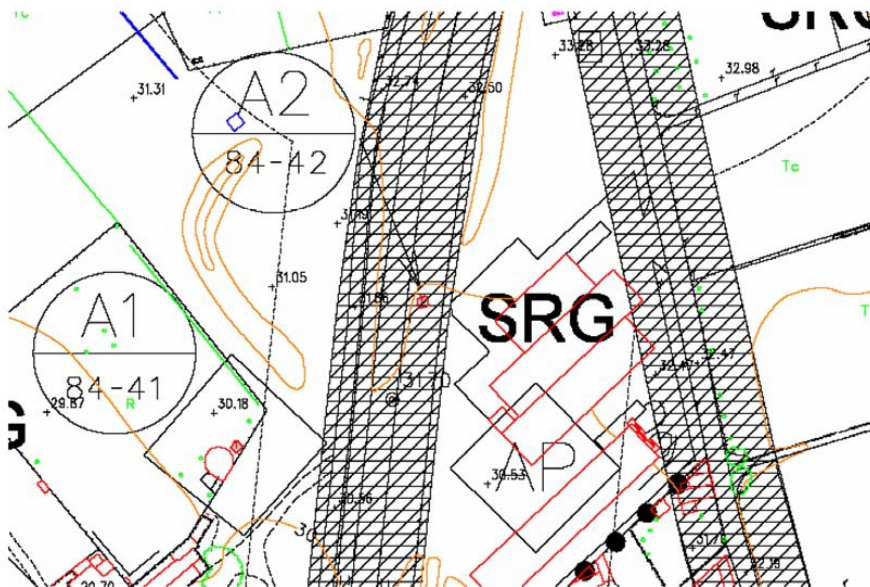
REF. CAD.

CLAVE: 84/42

### 3.-IDENTIFICACIÓN FOTOGRAFICA



### 4.-SITUACIÓN



Adaptació PGOU al PTIM

