



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

4003

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PE 2013/00080000 Aprobación definitiva de estudio de detalle para la ordenación de una parcela con estación de servicios en la parcela 47, illeta F, Polígono de Servicios de Levante

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de día 29.01.2015 aprobó definitivamente el estudio de detalle para la ordenación de una parcela con estación de servicios en la parcela 47, illeta F, Polígono de Servicios de Levante, promovido por Jaime Nebot Morey en representación de CAN PARRINO SL.

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. 140.6 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, 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 el artículo 70 y 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las **ORDENANZAS** de este Estudio de Detalle:

“Al tratarse de una parcela calificada según normas del Plan parcial del SUP/74-01 Polígono de Servicios de Levante aprobado definitivamente el 26/09/1996, zona ST/ZS. (LEVANTE) en nuestro caso se destinara a uso como (estación de servicio), cumpliendo así con lo dispuesto en el cuadro de usos del plan parcial del polígono y el artículo 57, uso global servicios (terciario) y concretamente con su apartado 4.1.1 ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES Y/O CARBURANTES, apartado 4, con lo cual queda plenamente justificado el uso al cual se destinara dicha parcela.

La parcela está afectada por el paso y las servidumbres que genera un poliducto de gas de la empresa CLH, que obliga según estipula el plan parcial a la reserva de cuatro metros desde el eje de paso del poliducto libres de edificación, no es nuestra intención al redactar este estudio de detalle modificar, ampliar y/o reducir los parámetros de edificación aprobados por las actuales normas, es sino cumplir con la modificación normas texto refundido PGOU (2006), y con el plan parcial aprobado y los acuerdos con CLH.

Este estudio de detalle pretende demostrar que no se modifican ni se sobrepasan las normas de edificación, ni las reguladas según el artículo 57 apartado 4.1.1. punto 5.2. donde reduce la altura para uso Estación de servicio, ni las reguladas según lo estipulado para las zonas ST/ZS.

En los planos adjuntos se han grafiado las edificaciones que se pretenden construir, como se puede observar en el plano que se acompaña, se ha previsto una zona 1 como edificio principal con planta baja y piso, con una superficie de ocupación de 303,15m² y 574,18 de edificabilidad y una altura de 2 plantas (pl. baja +1) y una altura máxima edificable de 6m y una altura total de 8m.

Junto al edificio principal se ubicara la zona 2, con una marquesina que comprenderá la zona de surtidores habiéndose previsto una superficie de 299,83 m², con una altura de Pl. Baja y una altura máxima edificable de 6m y una altura total de 8 m. Bajo esta marquesina se ha previsto que habrá 4 surtidores con 4 mangueras por cada lado (para el suministro de Gasóleo A, Gasóleo B y Gasolina SP95 y SP98, con una capacidad de repostaje de 8 automóviles.

La zona 3 denominada zona de edificio auxiliar comprende una superficie de 131,46 m². con una altura de Pl. baja y una altura máxima edificable de 6m y una altura total de 8 m. En esta zona está previsto que habrá una zona de lavado manual con capacidad para tres vehículos, y un portal de lavado automático.

La zona 4 estará destinada a un edificio en el cual se colocaran dos aspiradores con capacidad para 4 automóviles.

El resto de las zonas no son edificables debido a que una es de uso para circulación y retranqueos y otra por ser una servidumbre de CLH.

En los planos adjuntos se han grafiado también las zonas de edificación previstas, las edificaciones que se indican son de carácter provisional





hasta que no esté aprobado el presente estudio de detalle.

En los planos que se adjuntan se han descrito las zonas de edificación que se pretenden realizar y en ningún caso se sobrepasan las alineaciones de fachada, alturas, ni edificabilidad permitidas en las normas específicas según plan parcial zona ST/Z.S. Levante, ni en las propias del art. 57 de las vigentes NNUU.

En ningún caso el Estudio de Detalle alterara las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General para el resto de la manzana.

La edificabilidad que se propone en la parcela destinada a Estación de servicio, es la misma que fija el plan parcial del polígono de Levante y las indicadas en el art. 57.5 de las vigentes NNUU.

Las edificaciones que se construyan en la parcela estarán ligadas a la misma, así como las construcciones e instalaciones se adecuaran al servicio que presten.

Se adjunta plano nº 3 modificado donde se grafía el mismo solar con las zonas de edificaciones propuestas y las alineaciones de fachada, las zonas y superficies de ocupación previstas son:

ZONA	DESCRIPCION	Ocupación M2.	Edificabilidad M2.
1	Zona edificio principal E.S. de 2Pl. PB+1 (Hmax: 6mts.)	303,15	574,18
2	Zona edificio auxiliar E.S. de 1Pl. PB (Hmax: 6mts.)	299,83	299,83
3	Zona edificio auxiliar E.S. de 1Pl. PB (Hmax: 6mts.)	131,46	131,46
4	Zona edificio auxiliar E.S. de 1Pl. PB (Hmax: 6mts.)	68,72	68,72
5	Zona libre edificación.	381,55(*)	-----
6	Zona libre de edificación con servidumbre para poliducto enterrado de gas - CLH.	56,12(*)	-----
	TOTAL	803,16	1074,19

(*) Superficie no computable como ocupación.

1.1. Justificación de ubicación, volúmenes y disposición así como medidas y ubicación.

El presente estudio de detalle se realiza para la construcción de una estación de servicio.

La parcela está ubicada junto a una rotonda, esta circunstancia nos condiciona los accesos a la parcela, la circulación por la misma y la disposición de cada uno de los volúmenes.

Por tanto en primer lugar se sitúa la zona 2 con una marquesina diáfana, con facilidad de acceso y salida para las cuatro isletas y surtidores que quedan totalmente cubiertos por la marquesina, la altura de la misma viene determinada según el art. 57 y por las necesidades que se precisan, con un mínimo 6,00 mts. para el paso de grandes vehículos.

La zona 1 corresponde al edificio principal que se ubica junto a la marquesina y zona de surtidores para dar un mejor servicio al cliente y un buen control visual por parte del personal. El edificio está formado por planta baja y planta piso y en él se ubicará zona de tienda con todo tipo de productos para el automóvil, zona de mostrador, vestuario-aseo de personal, aseos de clientes, sala de maquinaria para zona de lavado, almacén con compresor para producción de aire a presión, zona administrativa y zona de escalera y ascensor. El edificio dispondrá del volumen y la superficie necesarios para cubrir estas necesidades.

Zona 3, Esta zona está ubicada al fondo del solar dado que es una zona para lavado de automóviles, con servicio de lavado manual con 3 boxes y un portal automático. Los volúmenes y medidas de estos servicios son los mínimos exigibles por el fabricante.

Zona 4 zona de aspiración y limpieza interior de vehículos, se sitúa frente a la parcela por su fácil acceso y sin molestar la circulación de la E.S. su volumen y medidas son las mismas exigidas por los fabricantes de dicha maquinaria.

Así pues la zona de circulación prevista esta estudiada para poder dar un buen servicio al cliente y no provocar posibles atascos.”

Palma, 11 de febrero de 2015

El Jefe de Departamento,

p.d. Decreto de alcaldía núm 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

