



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

13561

Area modelo de ciudad, urbanismo y vivienda digna. Departamento de planeamiento y gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de planeamiento. Exp: pa14/0008. El pleno del ayuntamiento aprobó definitivamente una modificación del pgou en el ámbito de la unidad de ejecución 52-03

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 29-09-2016, aprobó definitivamente una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG JEFE DE SERVICIO. En fecha 28-01-16 el pleno del ayuntamiento aprobó inicialmente el proyecto de modificación del PGOU de Palma en el ámbito de la Unidad de Ejecución 52-03.

El objetivo de esta modificación del PGOU consiste en dividir la UE en dos y hacer una modificación de la ordenación que supone la reordenación del ámbito sin incremento de edificabilidad ni de densidad.

Dicho acuerdo se sometió a información pública de un mes mediante anuncios en el Boletín Oficial de las Islas Baleares núm 30 de día 05-03-2016, edicto núm. 2350; el diario "El Mundo" de día 26-02-2016; y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación. Además, el acuerdo de aprobación inicial se notificó individualmente a los propietarios del ámbito afectado por la modificación sin que a fecha de hoy conste hacia el • alegación.

En cumplimiento de dicho acuerdo se pidió informe a la Comisión de Emergencias y Protección de las Islas Baleares que, en fecha 2-03-16, recibió la solicitud sin que transcurrido el plazo de dos meses de que dispone para la emisión de informe el haya emitido.

También se pidió informe al CIM en cumplimiento de los artículos 72. 3 y 73 de la Ley de Capitalidad de Palma. En sesión de fecha 18-03-16 la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó informar favorablemente la propuesta de modificación con unas observaciones. En resumen las observaciones consisten en que:

- Por un lado, se deben reflejar adecuadamente las observaciones hechas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 26-06-15. En relación a este tema el arquitecto del servicio de control de planeamiento en fecha 24-05-16 ha informado de que éstas han sido recogidas en el apartado de observaciones de las nuevas fichas de las Unidades de ejecución en que se divide la unidad de ejecución 52-03.

- Por otra parte, respecto al porcentaje de aprovechamiento, visto el Decreto Ley 1/2016, se mantiene en el 5% para segundo informe obrante en el expediente del servicio de Valoraciones de fecha 14-06-16 "menoscabe señal que el informe efectuadas por este Servicio de Valoraciones de fecha 13 de abril de 2015, en relación a la reducción del 10% de cesión al Ayuntamiento al 5%, se efectuará en base a un estudio sobre la viabilidad económica de la actuaciones, en el que se determina que con la cesión del 10% no era viable el desarrollo de la mencionada Unidad.

Por lo que al no haber variación el Decreto Ley 1/2016 las condiciones urbanísticas de la MISMA incrementada los beneficios de la unidad ni disminuyendo las cargas, si no era viable su ejecución con una cesión del 10%, NO ES VIABLE CON UNA UNA CESION DEL 15%".

- Por último, se dice que, al ser un ámbito colindante con la carretera Ma-13, se deberá dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de ruidos. En relación a este tema el arquitecto del servicio de control de planeamiento en fecha 24-05-16 ha informado de que los proyectos de edificación deberán cumplir el documento básico de protección contra el ruido del Código Técnico de la Edificación y este documento es de obligado cumplimiento sin que sea necesario que se prevea el planeamiento. Además se ha informado de que la obligación de plantar árboles en los espacios libres públicos junto a la autopista contribuirá a mejorar el aislamiento acústico de las edificaciones que se realicen en el ámbito.

Se pidió informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento que en fecha 18-01-16 ha emitido informe favorable con unas condiciones y observaciones que tal y como informa el técnico de control de planeamiento, en fecha 16-03 -16, ya han sido recogidas en la vigente modificación del artículo 97 de las normas del PGOU. Se deberá notificar junto con el presente acuerdo el contenido del artículo 97 de las Normas a dicha Dirección General.





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 tratarse 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.

Considerando lo 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 ello, y vistos los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), y con el quórum establecido en el 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, art. 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 referido, para que sea elevado al ayuntamiento Pleno para que, previo dictamen de la Comisión Informativa, adopte el siguiente

ACUERDO

1º.- Aprobar definitivamente la modificación puntual del PGOU consistente en dividir la UE 52-03 en dos y hacer una modificación de la ordenación que supone la reordenación del ámbito sin incremento de edificabilidad ni de densidad. Modificación que ha sido aprobada inicialmente en fecha 28-01-16 por el pleno del ayuntamiento previo informes técnicos favorables y vistos los informes emitidos en el seno del expediente.

2º.- Comunicar el presente acuerdo a los Servicios municipales que se puedan encontrar afectados y en la oficina de la revisión del PGOU.

3º.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios incluidos en el ámbito objeto de modificación.

4º.- Dar traslado al Consell Insular de Mallorca y al Gobierno de las Illes Balears del presente acuerdo, dentro del plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

5º.- Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil de la certificación del acto de aprobación definitiva, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada, de conformidad con lo regulado en la disposición adicional segunda.6 del real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, en su redacción dada por el real Decreto 297/2013, de 26 de abril. Asimismo se dará traslado de una certificación donde conste la literalidad del artículo 97 de las Normas del PGOU.

6º.- Publicar el presente acuerdo, junto con la normativa adecuada, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, quedando entonces levantada la suspensión del otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de este acuerdo.”

Cumpliendo con el art. 181 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se publica para el conocimiento general 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:

C.- ORDENANZAS

En este apartado se fijan las normas urbanísticas que han de regir para fijar la edificación en los solares resultantes de aprovechamiento lucrativo:

C.1 Para la **zona B3a** regirán las normas descritas en el artículo 128 de las normas urbanísticas del PGOU vigente y publicadas en el BOIB nº 170 de fecha 30-11-2006.

C.2. Para la **zona D3a** regirán las normas descritas en el artículo 130 de las normas urbanísticas del PGOU vigente y publicadas en el BOIB

nº 170 de fecha 30-11-2006

C.3 Para la **zona F0a** regirán las normas descritas en el artículo 132 de las normas urbanísticas del PGOU vigente y publicadas en el BOIB nº 170 de fecha 30-11-2006.

Las condiciones de la edificación para cada zona se establecen según los siguientes parámetros. Las profundidades edificables se indican en los planos de ordenación:

	Parcela 1	Parcelas 2	Parcela 5
H (nº P)	3 +a	4+a	4+a
H máx (m) (*)	10'20+3	13.3+3	13.3+3
H tot (m) (*)	12'20+5	13.3+5	13.3+5
Vmáx	1	1	1
R (m)	3	0	0
Irc (viv/m2)	1/90	1/90	1/90

(*): La altura máxima y la altura total se han descompuesto en las que corresponden al cuerpo principal de edificación y al ático respectivamente, separadas por el signo +

(A continuación ver los ANEXOS 1, 2, 3 y 4)



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

1-Identificación

DENOMINACIÓN
 SITUACIÓN
 PLANOS

CÓDIGO

SECTOR



2-Sistemas locales de cesión

CLASE	IDENTIFICANTE/ CÓDIGO
ESPACIOS LIBRES	<input type="text" value="618"/> (1) <input type="text" value="(EL1a/52-07-P)=618m²"/>
EQUIPAMIENTOS	<input type="text" value="0"/> (2) <input type="text" value="*"/>
VIALES E INF.	<input type="text" value="882"/>
TOTAL	<input type="text" value="1500"/>

3-Superficies

SUP. SUELO NO LUCRATIVO	<input type="text" value="1500"/>
SUP. SUELO LUCRATIVO	<input type="text" value="1311,57"/>
TOTAL	<input type="text" value="2811,57"/>

4- Ordenación

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANZA	COEF. EDIF MEDIA	SUP.SUELO	EIFICABILIDAD
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	AISLADA	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
RESID.PLURIFAM.	CONTINUA	<input type="text" value="B3a"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="64"/>	<input type="text" value="192"/>
	AISLADA	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	VOL. ESP	<input type="text" value="F0a"/>	<input type="text" value="3,23"/>	<input type="text" value="1247,57"/>	<input type="text" value="4039,82"/>
SECUNDARIO	TODAS	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
TERCIARIO	TODAS	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
EQUIPAMIENTOS	TODAS	<input type="text" value="(3)*"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

5-Superficie edificable

6- Estándares Urbanísticos

EDIFICABILIDAD MÁX. (m²t) DENSIDAD MÁX. VIV (viv/ha) NUM. VIV. MÁX (viv)
 COEF EDIFICAB. MÁX. (m²t/m²) DENSIDAD POBLACION MÁX (hab/ha) NUM. HAB. MÁX (hab)

7- Gestión, programación i planeamiento

PLANEAMIENTO APROVADO	<input type="text" value="*"/>	SISTEMA DE ACTUACIÓN	<input type="text" value="COM"/>
PLANEAMIENTO A DESARROLLAR	<input type="text" value="*"/>	PLAN DE ETAPAS	<input type="text" value="4-6"/>

8- Observaciones:

(1)

(2)

(3)

* NO SE DEBE DEJAR SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA
 UNIDAD DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTEGRAL ART. 29.2.B
 CESION AL AYUNTAMIENTO DEL 5% DEL APROVECHAMIENTO
 DENTRO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ADOSADA A LAS FACHADAS DE LOS SOLARES SE
 CONSTRUIRÁ UNA ACERA, DE AL MENOS TRES METROS DE ANCHURA PARA DAR ACCESO A
 LAS VIVIENDAS Y GARAJES

EN EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE LA UE:

- Se utilizarán especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua
- El sistema de riego será de bajo consumo
- Se plantarán árboles frondosos que mejoren la fachada desde la autopista de Inca



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

1-Identificación

CÓDIGO **UE-52/03B**

DENOMINACIÓN **Apertura vial y espacio libre**
 SITUACIÓN **C/ SANT MARC**
 PLANOS **1/1000** **K-13**



2-Sistemas locales de cesión

CLASE	IDENTIFICANTE/ CÓDIGO
ESPACIOS LIBRES	594 (1) (EL1a/52-08-P)=594m²
EQUIPAMIENTOS	0 (2) *
VIALES E INF.	836,7
TOTAL	1430,7

3-Superficies

SUP. SUELO NO LUCRATIVO	1430,7
SUP. SUELO LUCRATIVO	1821,3
TOTAL	3252

4- Ordenación

USOS	TOPOLOGIA	ORDENANZA	COEF. EDIF MEDIA	SUP.SUELO	EIFICABILIDAD
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	*	0.00	0	0
	AISLADA	*	0.00	0	0
RESID.PLURIFAM.	CONTINUA	D3a	2,42	252,03	609,87
	AISLADA	*	0.00	0	0
	VOL. ESP	F0a	2,44	1569,2	3844,31
SECUNDARIO	TODAS	*	0.00	0	0
TERCIARIO	TODAS	*	0.00	0	0
EQUIPAMIENTOS	TODAS	(3) *	0.00	0	0

5-Superficie edificable

6- Estándares Urbanísticos

EDIFICABILIDAD MÁX. (m²) **4454,18** DENSIDAD MÁX. VIV (viv/ha) **147** NUM. VIV. MÁX (viv) **48**
 COEF EDIFICAB. MÁX. (m²/m²) **1,37** DENSIDAD POBLACION MÁX (hab/ha) **442** NUM. HAB. MÁX (hab) **144**

7- Gestión, programación i planeamiento

PLANEAMIENTO APROVADO	*	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COM
PLANEAMIENTO A DESARROLLAR	*	PLAN DE ETAPAS	4-6

8- Observaciones:

(1) **(EL1a/52-08-P)=594m²**

(2) ***,***

(3) ***,***

*** NO SE DEBE DEJAR SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA**
 UNIDAD DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTEGRAL ART. 29.2.B
 CESION AL AYUNTAMIENTO DEL 5% DEL APROVECHAMIENTO
 DENTRO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ADOSADA A LAS FACHADAS DE LOS SOLARES SE
 CONSTRUIRÁ UNA ACERA, DE AL MENOS TRES METROS DE ANCHURA PARA DAR ACCESO A
 LAS VIVIENDAS Y GARAJES

EN EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE LA UE:

- Se utilizarán especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua
- El sistema de riego será de bajo consumo
- Se plantarán árboles frondosos que mejoren la fachada desde la autopista de Inca





FICHA DE SISTEMAS

1-Identificación

DENOMINACIÓN **ESPACIO LIBRE LA INDIOTERIA**
 SITUACIÓN **52 LA INDIOTERIA (URBANO)**
 HOJA UTM **78-23-N**
 HOJA 500 *****
 HOJA 1000 **K-13**
 HOJA 5000 *****

IDENTIF **EL1a**
 CÓDIGO **52-08-P**
 CALLE **Sant Marc**
 REF. CAT *****

2-Características Funcionales

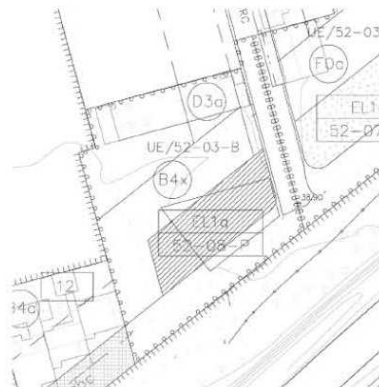
SUPERFICIE **594** DOMINIO **PUBLICO**
 NÚM. INVENT ***** USO **PUBLICO**

3-Normativa de aplicación

ORDENACIÓN **EL1a** CATÁLOGOS *****
 PLANEAM. APROB. ***** CLASIF. SUELO **S.U.**
 PLANEAMIENTO *****
 OTROS *****

4-Gestión del suelo

ASIGNACIÓN **PRIVADO** SISTEMA **COMP**
 ÁMBITO **UE UE/52-03-B** ETAPAS **4-B**



5- Observaciones

*



**CUADRO RESUMEN DE LAS NORMAS DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN EN LA UE-52-03-A Y EN LA UE-52-03-B**

CÓDIGO DE LA ZONA		B3a	D3a	F0a PARCELA 1	F0a PARCELA 2	F0a PARCELA 5
ARTICULO DE LAS NORMAS			130	132	132	132
PARCELACION						
SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA (*)	m2	100	100	320	320	320
FACHADA MINIMA DE PARCELA (*)	ml.	5	5	14	14	14
EDIFICACION						
TIPO DE ORDENACIÓN		AV-MC.V.	AV-MC.R.	VE	VE	VE
OCUPACIÓN MÁXIMA SOLAR	PLANTAS SOBFE RASANTE %	PE	SEGÚN PLANO	SEGÚN PLANO	SEGÚN PLANO	SEGÚN PLANO
	PLANTAS BAJO RASANTE EN %	100	VER ARTICULO	100	100	100
EDIFICABILIDAD	m2/M2	PE	PE	PE	PE	PE
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	m	10	15	VER PLANO	VER PLANO	VER PLANO
TOTAL Nº PLANTAS	H(nº plantas)	3	3	3+a	4+a	4+a
ALTURA MÁXIMA	H máx.(m)	9,6	10,2	10,2+3	13,3+3	13,3+3
ALTURA TOTAL	H tot.(m)	11,6	12,2	10,2+5	13,3+5	13,3+5
VOLADIZO MÁXIMO	V (m)	0,4	1	1	1	1
SEPARACIONES MINIMAS	A VIAL en m.	NO	3	3	N (*)	NO
	A MEDIANERAS en m.	NO	NO	NO	NO	NO
	AL FONDO en m.	NO	NO	NO	NO	NO
USOS						
INDICE DE INTENSIDAD DE USO VIV/m2	Irp suelo edificable; 'ó Irc techo	1/30 SUELO EDIF.	1/30 SUELO EDIF.	1/90 TECHO	1/90 TECHO	1/90 TECHO

(*) 3 metros en la calle Sant Lluç

