



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

197980

Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PC 2018 0002 Aprobación definitiva del proyecto de modificación del Plan Parcial de Son Valentí referente a las zonas M1 Son Valentí i DP2

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 29 de abril de 2021 aprobó definitivamente el proyecto de modificación del Plan Parcial de Son Valentí referente a las zonas M1 Son Valentí i DP2, mediante el siguiente acuerdo:

“La Junta de Gobierno, en sesión de fecha 29-04-2020, aprobó inicialmente el proyecto de modificación del plan parcial de Son Valentí presentado por la señora M^a Antonia Rosselló Cursach, en representación acreditada de CENTRO DEPORTIVO SON VALENTÍ SLU y redactado por el arquitecto José A. Martínez Llabrés.

El objeto de la modificación del plan parcial se refiere a las zonas M1 Son Valentí y DP2, concretamente al parámetro de ocupación, a causa de que hay contradicciones entre la documentación escrita y la gráfica del plan parcial y a la vez una contradicción con el PGOU, el del 85, ya que el plan parcial debería haber respetado dicho plan general.

El proyecto aprobado inicialmente se ha sometido a información pública de treinta días en el tablón de edictos del ayuntamiento, en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 89 de 21-05-2020, edicto núm. 3913, y en el diario *Ultima Hora* de 20-05-2020. Durante el período de la información pública no consta que haya entrado ninguna alegación.

Durante la tramitación se han pedido diversos informes. Se ha solicitado informe a la Dirección General de Aviación Civil, que ha emitido informe favorable con observaciones, recibido en el servicio de Planeamiento el 11-02-2021.

La Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears hizo, en fecha 10-12-2019, pronunciamiento (informe ambiental estratégico) en el sentido que la modificación del plan parcial de son Valentí pretendida no tiene que sujetarse a evaluación ambiental estratégica, si bien se establece que las futuras actuaciones que se realicen en la parte afectada por una zona potencialmente inundable o en la zona de policía del torrente de Sa Riera necesitan la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Se pidió informe a Emergencias que emite, en fecha 1-06-2020, informe favorable haciendo constar que “futuras actuaciones que se puedan realizar en las zonas de usos M1 y DP2 afectadas por una zona potencialmente inundable, siempre que obtenga la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos, deberán adoptar las medidas minimizadoras del riesgo correspondientes al plan de autoprotección cuando en todo caso corresponda redactarlo.”

También el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos en su informe de fecha 2-09-2020 recoge la necesidad de que para la realización de cualquier tipo de obra dentro de las zonas de dominio público, zonas de protección, zona inundable o potencialmente inundable se deberá emitir informe de esta Dirección General.

En fecha 11-05-2020 se recibió informe del Instituto de la Mujer, con ruego de remisión de la documentación que se apruebe definitivamente. Se dará traslado del presente acuerdo, si bien en fecha 18-01-2021 ya se le envió la nueva documentación presentada por el promotor donde consta un apartado con título evaluación de impacto de género de la modificación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 55.6 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, se emitió informe por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consell de Mallorca, en sesión de día 26-06-2020, concluyendo, por un lado, que se deberá pedir informe al Departamento de Infraestructuras y Movilidad del CIM (ya se ha solicitado y obtenido informe favorable) y, de otra, que hay que reflejar la peculiaridad en relación a la zona DP2 (zonas deportivas en instalaciones descubiertas o mayoritariamente al aire libre). El informe mencionado que, a su vez, ha sido informado por los técnicos de planeamiento, se ha trasladado al promotor que ha introducido una modificación, no sustancial para recoger este aspecto.

Por el promotor se han ido presentando varios proyectos hasta que en fecha RGE en este ayuntamiento el 18-02-2021 se presenta nuevo proyecto que ha merecido informe técnico favorable, en fecha 22-02-2021. Con el fin de que el proyecto se pueda aprobar y diligenciar ha presentado nueva documentación con el formato adecuado en fecha 4-03-2021.

Visto lo anterior 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), 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; el RDL 781/86, de 18 de abril; arts. 99 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno; 4-1-e) y 12-a) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, la TAG que suscribe considera que el Consejo de la Gerencia puede adoptar la siguiente resolución:

“Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación del proyecto de pla parcial, para que sea elevado al Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:

ACUERDO

1. Aprobar definitivamente el proyecto de modificación del Plan parcial de Son Valentí relativo a las zonas M1 Son Valentí y DP2, redactado por el arquitecto José A. Martínez Llabrés, en representación de CENTRO DEPORTIVO SON VALENTÍ SLU y presentado en el RGE este ayuntamiento en fecha 4-03-2021, registro en planeamiento núm. 259.

Esta modificación se ha informado favorablemente por el arquitecto jefe de servicio del Departamento de planeamiento y firmado en fecha 10-03-2021 y se corresponde con los archivos electrónicos archivados en la carpeta electrónica en el siguiente enlace:

Z:\DOC TECNICA ORIGINAL\PC DOC TECNICA ORIGINAL\PC2018-0002\PC2018-0002-v20210310-AD

El proyecto mencionado introduce en relación al aprobado inicialmente unas modificaciones no sustanciales consistentes en: inclusión de observaciones y plano según consta en el informe de Aviación Civil; inclusión de un apartado relativo al impacto de género; e introducción de matización del tipo de equipamiento deportivo DP2 visto lo que determina en su informe la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del CIM.

En cumplimiento de lo que determinan los informes que se han enumerado en la parte expositiva, se debe hacer constar la obligatoriedad de que para la realización de cualquier tipo de obra dentro de las zonas de dominio público, zonas de protección, zona inundable o potencialmente inundable se deberá emitir informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.

2. Dar traslado de este acuerdo a los Departamentos y Servicios municipales que puedan estar afectados, así como a la Oficina de la revisión del PGOU.

3. Dar traslado a la Delegación del Gobierno, al Consell de Mallorca y al Govern de les Illes Balears del presente acuerdo con un ejemplar debidamente diligenciado del instrumento aprobado definitivamente.

4. Comunicar al Instituto de la Mujer el presente acuerdo y el proyecto que se aprueba.

5. Publicar este acuerdo, junto con su normativa en el Boletín Oficial de les Illes Balears, quedando entonces levantada la suspensión del otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de este acuerdo.

En dicha publicación se hará constar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que el informe ambiental estratégico se publicó en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 10 de día 23-01-2020, edicto núm. 597.

6. Notificar el presente acuerdo a CENTRO DEPORTIVO SON VALENTÍ SLU.”

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 pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 45 y ss. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Asimismo y de acuerdo con el art. 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas modificadas del Plan Parcial:



**“ZONA M1/ SON VALENTI.****PARÁMETROS EDIFICATORIOS**

Altura máxima en nº de plantas	3 m
Altura mínima en nº de plantas	1 m
Altura mínima en metros	5 m
Altura total en metros	15,5 m
Edificabilidad en m ² /m ²	0,64128
Ocupación máxima	Según “Sup. Ocup.” Plano 10 resumen ordenación, retranqueos y servidumbre
Separación mínima a alineación oficial en metros	5 m
Separación mínima a medianeras en metro	3 m
Separaciones mínimas entre edificaciones en metros	5 m
Parcela mínima	800 m ²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Se permitirá que las edificaciones auxiliares tales como, chimeneas, tolvas, silos, torres de refrigeración o grúas, necesarios para el desarrollo de la actividad industrial sobrepasen la altura total.

Estas construcciones deberán situarse a una distancia superior a 15m de la alineación oficial, salvo que sea necesario ubicarlas en los 15 metros inmediatos a dicha alineación. Esta circunstancia, así como la necesidad de sobrepasar la altura total deberá ser debidamente justificada en el proyecto de obras.

En la zona M1 se permitirá que los edificios se adosen a las medianeras perpendiculares a las oficiales previa la presentación de un anteproyecto que incluirá un esquema de ordenación de las fachadas, que deberá ser tramitado como Estudio de Detalle. Los muros de separación se construirán de forma tal que los edificios sean sector de incendio de acuerdo con el uso a ubicar.

No existe limitación de tamaño máximo de parcela.

Las edificaciones adosadas se construirán simultáneamente.

En cada parcela deberá instalarse, con acceso fácil desde la vía pública una toma de agua (hidrantes). Estas tomas deberán tener rosca normalizada según el tipo adoptado para las bocas de incendio y deberán conectarse a la red de agua que a tal efecto disponga la compañía suministradora.

- Se admitirán las industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, siempre que adopten las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación.

- En todo caso se prohíben las industrias peligrosas cuya actividad se deba a:

- Fábricas y almacenes de explosivos en los límites señalados en su clasificación especial.
- Fábricas y almacenes de productos inflamables.
- Industrias de Importancia militar.
- Industrias relacionadas con el empleo de energía nuclear o atómica o material radioactivo.
- Cuadras u otra clase de recintos para animales.

En cuanto al uso industrial debe entenderse que dentro de los tamaños permitidos (TODOS), están comprendidas las superficies de los usos terciarios (comercial, administrativo, sanitario-asistencial, etc...) complementarias del uso predominante o característico global industrial, no pudiendo ocupar en total una superficie superior al grado de tamaño 2.



**RÉGIMEN DE USOS PERMITIDO**

CUADRO DE USOS Nº 4	
CORRESPONDE A LAS ZONAS: L2a, M3a, M3b, M3c, M3d.	
USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
3.1 Industrial	1,2,3,4
3.2 Almacenes 1ª, 2ª y 3ª C	1,2,3,4
3.3 Tall. Ind. 1ª, 2ª y 3ª C	1,2,3,4
4.1 Comercial	1,2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic	1,2,4,5

NOTAS:

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- El Uso 5.11 Recreativo, no se permitirá en situación 1 y 3.

El grado según situación vigente actualmente es el del art. 62 de las vigentes Normas del Plan General.

-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.

ZONA DP-2 DEPORTIVO (En instalaciones descubiertas)

La ordenación se refiere a las áreas dedicadas a usos deportivos con instalaciones mayoritarias al aire libre.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Parcela mínima	800 m ²
Fachada mínima	20 m
Altura mínima	2 plantas
Tipo de ordenación	Aislada
Ocupación máxima	Según "Sup. Ocup." Plano 10 resumen ordenación, retranqueos y servidumbre
Retranqueos a medianeras y calle	5 m. min. o 1/2 altura

**USOS**

Los usos permitidos se recogen en el cuadro adjunto.

USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	PRESIÓN SONORA	DENSIDAD DE POTENCIA	POTENCIA MECÁNICA	NIVEL SONORO TRANSMITIDO
1 UNIFAMILIAR	Se permite la construcción de 200 m ² con destino a vivienda ligada al uso principal cuando la superficie destinada a dicho uso sea superior a 1.000 m ²						
2 PLURIFAMILIAR							
3 COMUNITARIO							
4 HOTELERO							
10 INDUSTRIA							
11 ALMACENES							
12 TALLERES							
13 ADMINISTRATIVO							
14 COMERCIAL							
15 APARCAMIENTO DE TURISMOS							
16 SERVICIOS DEL AUTOMOVIL							
17 DOCENTE							
18 SANITARIO ASISTENCIAL							
19 SOCIO-CULTURAL	1,2,3	TODOS (1)	1,2,3,4				
20 DEPORTIVO	1,2,3	TODOS	TODAS				
21a ESPECTÁCULOS	1,2,3	TODOS (1)	1,2,3,4				
21b SALAS DE REUNIÓN	1,2,3	TODOS (1)	1,2,3,4				
21c ACTIVIDADES RECREATIVAS	1,2,3	TODOS (1)	1,2,3,4				
21d ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS	1,2,3	TODOS (1)	1,2,3,4				
VIII INFRAESTRUCTURAS	1	1	1,2,3,4				
IX ESPACIOS LIBRES	1,2,3	TODOS	-				

Palma, en el día de la firma electrónica (17 de mayo de 2021)

El jefe del Departamento

(firmado mediante firma electrónica)

p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

