



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

2334

Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PBX2024-0001. Información pública del Avance del Plan especial de ordenación de la Actuación de Renovación Urbana ARU-PE 45-01 Son Busquets

La Junta de Gobierno, en sesión de día 26 de febrero de 2025, ha aprobado: Someter a información pública por un plazo de un mes el Avance del Plan especial de ordenación de la Actuación de Renovación Urbana ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS, presentado por SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO. Se reproduce a continuación el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno:

“INFORME DE LA JEFA DE SERVICIO.- El Plan General aprobado definitivamente el 28/04/2023 y publicado en el BOIB n.º 71, de 30/05/2023, prevé la Actuación de Renovación Urbana ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS. En la Ficha correspondiente se prevé su desarrollo mediante la figura del Plan especial (según Norma 3.2.6 del PGE).

En fecha 24/07/2024 se presenta a nombre de SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO el Avance del Plan especial de ordenación de la ARU Son Busquets, junto con el Documento inicial estratégico.

En relación a dicha documentación se emitieron los correspondientes informes municipales, con señalamiento de ciertas deficiencias a enmendar.

En fecha 16/12/2024 se vuelve presentar el Avance de Ordenación y Documento inicial estratégico.

En relación a esta documentación se han emitido los siguientes informes: informe de la ingeniera municipal, de 22/01/25, donde se señala que se han recogido sustancialmente los aspectos señalados en informe anterior; informe de los Servicios técnicos de Planeamiento, de fecha 10/02/25, favorable en cuanto a la prosecución de la tramitación, sin perjuicio de ciertas observaciones a tener en cuenta en el documento para la aprobación inicial; informe de los Servicios jurídicos de Planeamiento, de fecha 12/02/25 según el cual la documentación resulta completa, desde el punto de vista formal, como Avance de planeamiento; e informe de la técnica municipal de medio ambiente, de fecha 17/02/25, de carácter favorable y con señalamiento de ciertas determinaciones a tener en cuenta en el Plan Especial y en el Estudio Ambiental Estratégico.

Como Anexo en el presente acuerdo se incorpora una relación de las principales observaciones contenidas en los informes anteriores, que la entidad promotora tendrá que atender en el documento de Plan especial que se presente para la aprobación inicial, así como en el Estudio Ambiental Estratégico.

De conformidad con el artículo 52 de la LUIB se puede formular un avance de la primera formulación, revisión o modificación de cualquier instrumento de planeamiento.

El avance se tiene que someter a información pública por un plazo mínimo de un mes para que se puedan formular sugerencias u otras alternativas de planeamiento.

El avance de planeamiento se regula también en el artículo 92 del RLUIB, en cuanto a su contenido y trámite de información pública.

El artículo 92 del RLUIB establece que, si el instrumento de planeamiento está sometido a evaluación ambiental, el Avance de planeamiento tendrá que contener un documento inicial estratégico, para que el órgano ambiental pueda emitir el preceptivo documento de alcance para determinar la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

Con la remisión al órgano ambiental del documento inicial estratégico y del Avance de la ordenación de la ARU de Son Busquets, se iniciará la correspondiente tramitación ambiental.

Finalmente indicar que, con carácter previo a la exposición pública del presente Avance, han comparecido en el expediente las siguientes entidades: la Asociación de Vecinos Parque de ses Fonts-Conservatori, y la entidad Jóvenes Arquitectos de Mallorca; así como también las administraciones siguientes: Conselleria de Educación y Universidades y Conselleria de Salud. Sus sugerencias en cuanto a la futura ordenación de la ARU de Son Busquets serán tenidas en cuenta en la fase de análisis de todas las sugerencias que se puedan presentar durante el plazo de información pública.

Por ello, y atendiendo a los artículos anteriormente citados, junto con los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 127.1 c) 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, 4-1 e) y 12 a) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, la Jefa de servicio suscribiente considera que el Consejo de la Gerencia puede adoptar la siguiente resolución:

Elevar a la Junta de Gobierno la presente propuesta para que adopte el siguiente

ACUERDO

1.- Someter a información pública por un plazo de un mes el Avance del Plan especial de ordenación de la Actuación de Renovación Urbana ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS, presentado por SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO, con n.º de registro 126049, y fecha 19/12/24. La documentación del Avance de planeamiento que se somete a información pública es la siguiente: el documento llamado Documento de Avance (que se compone de: -Memoria Informativa -Planos de información -Anexos 1-5 -Memoria justificativa -Planos de ordenación -Estudio de evaluación de la movilidad generada y -Estudio dotacional del Área Homogénea ZOU/45-03 "Caso Capiscol"); junto con el Documento inicial estratégico.

La información pública se hará mediante edicto en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (con las indicaciones en cuanto a lugar y horario de consulta presencial, según artículo 92.2 del RLUIB). Igualmente se publicará edicto y contenido íntegro del documento de Avance en la dirección o punto de acceso electrónico del Ayuntamiento, todo ello en los términos del artículo 92.2 del RLUIB.

La documentación expuesta al público tendrá que incorporar un resumen, en los términos del artículo 12.2 de la LUIB además de la siguiente mención: "En cuanto al ámbito y la suspensión que pueda comportar la presente publicación se tendrá que tener en cuenta que la información pública de un Avance de planeamiento no tiene efectos suspensivos en los términos del artículo 51 de la LUIB, si bien el ámbito del ARU Son Busquets tiene su ordenación demorada a la aprobación del correspondiente Plan especial."

Todo ello a los efectos que se puedan formular sugerencias u otras alternativas de planeamiento.

2.- Notificar el presente acuerdo a SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO.

3. Notificar de forma individualizada el presente acuerdo a las administraciones y entidades mencionadas en la parte expositiva del presente acuerdo: a la Conselleria de Educación y Universidades, a la Conselleria de Salud, a la Asociación de Vecinos Parque de ses Fonts-Conservatori, y la entidad Jóvenes Arquitectos de Mallorca.

4. Notificar de forma individualizada a otras organizaciones y asociaciones que puedan ser potencialmente afectadas por la futura norma.

5.- Comunicar el presente acuerdo a la Oficina de Revisión del PGOU y a todos los servicios que se puedan encontrar afectados."

"ANEXO

OBSERVACIONES A TENER EN CUENTA EN EL PLAN ESPECIAL PARA APROBACIÓN INICIA Y EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.-

- 1) El PERI definirá el uso detallado a asignar al suelo de equipamiento público.
- 2) El PERI deberá analizar la ubicación de parte de las plazas de aparcamiento público en posición no anexa al viario público.
- 3) El PERI tendrá que contemplar la integración de la estación transformadora preexistente, sin ocupar parte de la continuidad del sistema viario.
- 4) El PERI tendrá que incorporar entre sus documentos el documento de Indicadores de sostenibilidad adaptado a las determinaciones del Plan Territorial Insular.
- 5) En cuanto a las previsiones del Avance sobre la aplicación del artículo 20.2 de la Ley de cambio climático, en la redacción dada por la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas de simplificación y racionalización administrativa, el PERI tendrá que tener en cuenta la vigencia de la Norma 6.1.12.2 del Plan General 2023.

6) En cuanto a la movilidad, el Plan Especial y el estudio ambiental estratégico tendrán que tener en cuenta las determinaciones siguientes:

- El ámbito de Son Busquets delimitado como súper manzana tiene que garantizar en la mayor parte de la superficie de viario y espacio público el acceso prioritario de los ciudadanos a pie o con vehículos no motorizados, asimilable a la primera columna del esquema del PMUS (ver apartado correspondiente), es decir con plataforma única, minimizando en tanto sea posible los coches aparcados en la vía y con velocidad restringida.
- Para liberar el espacio público de aparcamiento, se deberá analizar la previsión de ubicar parte de las plazas en uno o más edificios





de servicios urbanos, el aparcamiento de dominio público previsto y en planta baja situar el punto de separación y recogida de residuos (SGSU/RU)

- Dar cumplimiento a la norma 2.1.14 del PG en relación con la incorporación de arbolado urbano a los nuevos viales

7) El EAE tendrá que incorporar los estudios complementarios siguientes:

- Un Estudio de Paisaje según determina la ficha del PG y las Normas del PG.
- Estudio para la reducción de la contaminación acústica
- Plan de Gestión Energética con la estructura y los contenidos de los artículos 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio Climático, y el cumplimiento de la Norma 6.1.12 del Plan General. Así como el estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático, tal como establece el artículo 21.2 del Decreto Legislativo 1/2020.
- El análisis de la demanda de agua que requerirá el desarrollo de PERI para poder obtener el informe vinculante de la DG Recursos Hídricos sobre la disponibilidad y la suficiencia hídrica que establece el Texto Refundido de la Ley de Aguas, art. 25.4, considerando también los requerimientos que determina el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- El proyecto de urbanización tendrá que incluir un estudio para la sostenibilidad hídrica, se justificará en el Plan Especial el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre la implantación de SUDS. También incluirá un Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD).

8) El Estudio de Indicadores de Sostenibilidad se incorporará a la EAE de acuerdo con la propuesta que se define una vez hecha la consulta pública y recibir el documento de alcance del órgano ambiental, sin perjuicio de la necesidad de incorporar también los indicadores del Anexo V del PTIM.

9) Las normas urbanísticas del Plan especial que se presenten para ordenar el ámbito tendrán que incluir los condicionantes ambientales, partiendo, como mínimo de las normas del PG2023 y de la normativa sectorial vigente, y proponiendo soluciones integradas teniendo en cuenta el conjunto del ámbito de la intervención, a través de los estudios complementarios.”

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 92.2 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares para la isla de Mallorca (RLUIB) se somete a información pública el Avance del Plan Especial de Ordenación de la Actuación de Renovación Urbana ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS, presentado por SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO, por el plazo de UN MES.

Visto el art.2.2 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares para la isla de Mallorca, el plazo de información pública se computa desde la última publicación obligatoria.

Quienes se consideren afectados pueden examinar el proyecto:

- En el anuncio de este acuerdo, dentro del tablón de anuncios de la Sede Electrónica Municipal.

<https://seuelectronica.palma.cat/ca/tauler-electronic-d-edictes-i-anuncis>

- Accediendo al enlace

<https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EoHff2FWaelBmYydhLt1BDYBNnU6sOROSw1yRk7McOUIPQ?e=ZVNaxs>

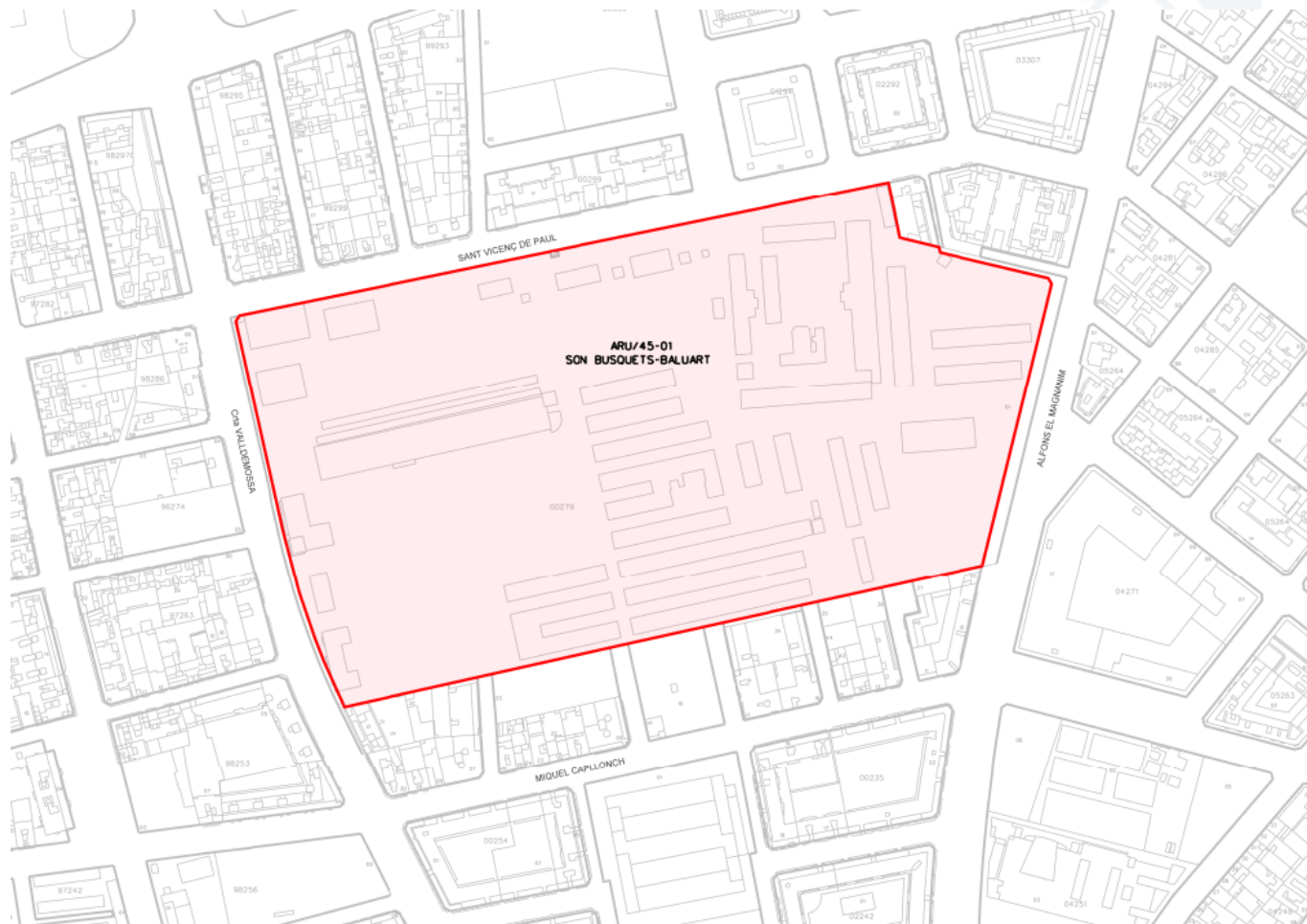
- Para consultar el documento de Avance de forma presencial, se podrá acudir sin cita previa a la planta baja de las Oficinas de la Gerencia de Urbanismo de Avenidas (avda. de Gabriel Alomar, 18, bajos) los lunes, miércoles y viernes de 9 a 12 h, concretamente a la mesa número 17. También se podrá solicitar a través de la dirección electrónica guia2014@palma.cat o en el teléfono 971 22 59 00, ext. 8153 o 8156, de lunes a viernes de 9 a 13 h.

Todo ello a los efectos que se puedan formular sugerencias u otras alternativas de planeamiento y presentar las alegaciones que se estimen pertinentes dentro del mencionado plazo.

Estas alegaciones deberán presentarse, si se trata de una **persona jurídica**, obligatoriamente a través de la sede electrónica de la web del Ayuntamiento de Palma, con indicación expresa y clara de lo que es trata y el número de expediente; y si se trata de una **persona física**, podrá utilizar la mencionada sede electrónica o bien presentar la documentación en cualquiera de las Oficinas municipales de Atención a la Ciudadanía, la ubicación de las cuales se puede consultar en la web www.palma.cat, o en las dependencias a las que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En cuanto al ámbito y el alcance de la suspensión que pueda comportar la presente publicación se deberá tener en cuenta que la información pública de un Avance de planeamiento no tiene efectos suspensivos en los términos del artículo 51 de la LUIB, si bien el ámbito del ARU

Son Busquets tiene su ordenación demorada a la aprobación del correspondiente Plan especial.



RESUMEN del contenido del Avance del Plan especial del ARU-PE SON BUSQUETS:

Este documento de avance desarrolla la actuación de transformación urbanística prevista en el Plan General de Palma aprobado definitivamente el 28/04/2023 denominada ARU-PE 45-01 Son Busquets, tal y como se recoge en las Normas 2.1.11 y 3.2.6 del citado planeamiento general y en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbano.

Objetivos y criterios de ordenación:

- Integración de las instalaciones militares obsoletas en la trama urbana, favoreciendo la reutilización del suelo y la rehabilitación urbana.
- Creación de viviendas sometidas a algún tipo de protección
- Mantenimiento de determinadas pautas urbanísticas del antiguo cuartel en la nueva ordenación y de algunas edificaciones singulares de mayor interés arquitectónico o tipológico

Descripción de la propuesta:

La propuesta de ordenación parte de la idea de crear una supermanzana en el interior de la ciudad consolidada existente, en la que se minimice el viario y tráfico rodados para crear una isla cuyo interior está constituido por espacios libres en torno a los cuales se distribuyen los diferentes usos.

- **Uso residencial**

Las parcelas residenciales se ubican tanto en el límite norte como el sur del ámbito siguiendo el eje este-oeste de manera que tengan conexión directa con las calles limítrofes existentes

En el caso de las parcelas 1, 2, 3 y 4 se plantea una disposición futura de edificios con la tipología de bloque abierto que albergarán viviendas pasantes con orientación norte-sur. Las parcelas situadas al sur (5, 6, 7, 8 y 9), se configuran como cierre de las manzanas ya existentes,



dando fachada al espacio central.

Las alturas máximas permitidas se adecúan al entorno construido existente, permitiendo en algunos puntos enclaves de mayor altura.

La superficie de suelo ocupada por los usos residenciales asciende a 27.186 m², siendo un 25% del total del ámbito y la edificabilidad alcanza los 83.366 m², agotando la edificabilidad prevista para dichos usos en el PG23, lo que se traduce en un 56% de la edificabilidad total.

- **Uso Terciario**

Los usos terciarios propuestos se distribuyen en tres calificaciones diferentes: por una parte, el uso comercial en planta baja, que se localiza en algunas de las parcelas residenciales; el uso terciario administrativo (parcela 10) y el uso terciario para otras actividades (parcelas 11 y 12).

La edificabilidad total de uso comercial en planta baja asciende a 16.020 m², dando cumplimiento a la exigencia del PG23, por la cual el 30% como máximo de la edificabilidad terciaria de la ficha del sector podrá asignarse a dicho uso. Además, el 50% de esa cifra está localizada en plantas bajas de parcelas residenciales, que es la segunda condición impuesta por dicha ficha.

Las otras dos manzanas terciarias se sitúan haciendo frente a los viarios propuestos y en continuidad con los espacios libres anexos. Por último, la parcela de terciario-oficinas se sitúa haciendo frente a la calle de Alfons el Magnànim, conformando una fachada de carácter más urbano y con un acceso más directo a los principales ejes de comunicación de la ciudad.

- **Espacios libres públicos**

Se plantean como lugares de centralidad, manteniendo el patio de maniobras principal del cuartel como el gran espacio central de la propuesta (cuya localización además es vinculante según la ficha del PG23), siendo la zona despejada de edificaciones más amplia del recinto, a partir del cual se va ramificando y va permeando todo el ámbito, permitiendo su continuidad, tanto transversal como longitudinal, por todo el núcleo central de la supermanzana. En estos espacios se integrarán las formaciones vegetales y arbóreas existentes más representativas.

- **Equipamientos públicos**

La ubicación de los equipamientos responde en parte a la idoneidad de su situación y accesibilidad respecto a la ciudad, dado que podrán dar servicio a población exterior al propio barrio, y también a la oportunidad de reutilizar algunos de los edificios más representativos del antiguo cuartel por su tipología y capacidad de albergar nuevos usos.

La propia ficha del PG23 de Palma establece la localización vinculante de parte de la reserva local de equipamientos en dos de estos edificios, concretamente el edificio de la casa del Capitán y la lonja o nave principal del cuartel junto con el depósito de agua elevado que lleva adosado en su extremo oriental. Se propone mantener una serie de naves situadas en el espacio central ara equipamiento público, cuyo uso se especificará en una fase posterior es te avance.

Se prevé un equipamiento docente dando fachada a la calle de Alfons el Magnànim con una superficie 8.025 m².

Aparte de las reservas obligatorias establecidas en la ficha del PG, se prevé la calificación de una superficie de 7.250 m²s destinada a alojamiento dotacional según prevé la Ley 5/2018. Es esta parcela se ubican antiguos pabellones, de manera que se introducen nuevos usos en el patrimonio edificado ya existente. Se prevé una superficie vacía en la que se podría materializar una nueva construcción si fuera necesario.

- **Sistema general de Servicios urbanos**

El Plan General, entre sus previsiones para el sector, recoge la instalación de un Sistema General de Servicios Urbanos cuyo uso acogerá un punto verde, o punto de recogida de residuos a nivel de barrio, y que acota a una dimensión de 1.500 m² de suelo. Su ubicación se expone, a modo indicativo, junto a la calle Son Busquets

DATOS NUMÉRICOS:

Superficie sector:	110.858 m ² suelo
Nº viviendas con algún tipo de protección:	831
Edificabilidad total:	147.924 m ² techo
Edificabilidad residencial:	83.366 m ² techo



Espacio libre público: 28.620 m2suelo

Equipamiento público: 23.089 m2 suelo

(Firmado electrónicamente: 6 de marzo de 2025)

La TAG, cap del Servei

Sara Lozano Ibáñez

p.d. Decret de batlia núm 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

