

## NORMES

<b>CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>2</b>
ART.1. ÀMBIT .....	2
ART.2. OBJECTE.....	2
ART.3. NATURALESA. ....	2
ART.4. DOCUMENTS DEL PERI. ....	2
ART.5. INTERPRETACIÓ.....	2
ART.6. QUALIFICACIÓ DEL SÒL .....	2
ART.7. RÈGIM GENERAL.....	3
<b>CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES.....</b>	<b>3</b>
ART.8. REGULACIÓ DELS SISTEMES.....	3
ART.9. SISTEMA VIARI.....	3
ART.10. SISTEMA D'ESPais LLIURES.....	3
ART.11. SISTEMA D'EQUIPAMENTS .....	3
<b>CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES .....</b>	<b>4</b>
ART.12. DEFINICIONS.....	4
ART.13. XAMFRANS.....	4
ART.14. ANDRONES .....	4
ART.15. CONDICIONS TIPOLOGIQUES DE LES ÀREES TRADICIONALS.....	4
ART.16. RÈGIM D'USOS.....	4
ART.17. RÈGIM GENERAL DE L'EDIFICACIÓ.....	5
<i>Aspectes generals</i> .....	5
<i>Ordenació</i> .....	5
<i>Aparcament</i> .....	5
ART.18. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ PER ZONES I SUBZONES.....	5
ART.19. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DE LA ZONA AAOE. ÀMBITS D'ACTUACIÓ AMB ORDENACIÓ ESPECÍFICA.....	6
ART.20. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DE LA ZONA AAOAM. ÀMBITS D'ACTUACIÓ AMB ORDENACIÓ ANTERIOR MODIFICADA.....	6
ART.21. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DE LA SUBZONA PL-A. REESTRUCTURACIÓ DE LA PLANTA BAIXA EN UN MAXIBLOC. ....	6
ART.22. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DE LA SUBZONA PL-B. REESTRUCTURACIÓ DE LA PLANTA BAIXA EN BLOC AMB PILOTIS. ....	6
ART.23. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DE LA SUBZONA PL-C. REESTRUCTURACIÓ DE LA PLANTA BAIXA EN BLOC AMB ESPAI COL·LECTIU.....	7
ART.24. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DE LA SUBZONA PL-D. REHABILITACIÓ D'HABITATGES I ESPais COL·LECTIUS I PRIVATS I REMODELACIÓ DEL CARRER. ....	7
ART.25. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DE LA SUBZONA PL-E. REHABILITACIÓ D'HABITATGES I ESPais COL·LECTIUS I PRIVATS. ....	7

<b>CAPÍTOL 4. DESENVOLUPAMENT DEL PERI.....</b>	<b>7</b>
ART.26. DESENVOLUPAMENT DE LES ORDENACIONS.....	7
ART.27. DESENVOLUPAMENT PER UNITATS D'EXECUCIÓ.....	7
ART.28. DESENVOLUPAMENT PER ÀMBITS D'EXPROPIACIÓ.....	7
ART.29. EDIFICABILITAT DE LES UNITATS D'EXECUCIÓ O ACTUACIONS PER EXPROPIACIÓ .....	8
ART.30. REINVERSIÓ DE L'APROFITAMENT DE LES NOVES PLANTES BAIXES.....	8
<b>CAPÍTOL 5. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT .....</b>	<b>8</b>
ART.31. DEURES EN MATÈRIA DE COSTOS D'URBANITZACIÓ.....	8
ART. 32. COMPROMISOS PEL DESENVOLUPAMENT D'UNITATS D'EXECUCIÓ.....	8
ART.33. REALLOTJAMENT DEL RESIDENTS AFECTATS PER L'EXECUCIÓ DEL PERI.....	8
ART.34. BENEFICIARIS DE LA RELOCALITZACIÓ.....	9
<b>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA.....</b>	<b>9</b>

## NORMES

### CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### **Art.1. Àmbit.**

L'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior (en endavant PERI) del sector de La Soledat i el Polígon de Llevant de Palma abasta els sòls del Sector de Llevant que es delimiten la documentació gràfica.

#### **Art.2. Objecte.**

L'objecte del Pla Especial és la rehabilitació de l'edificació i dels espais públics, millorar l'aspecte urbanístic i funcional de les plantes baixes, completar el sistema de accessibilitat, complementar el sistema d'equipaments i permetre l'actuació coordinada de la iniciativa pública i privada, de manera que puguin contribuir a la millora urbana del sector.

#### **Art.3. Naturalesa.**

1. La proposta de Pla Especial es formula a partir de les previsions de l'article 21 de les Normes del vigent Pla General d'Ordenació Urbana (en endavant PGOU), pel seu desenvolupament.
2. La proposta es redacta de conformitat amb la Llei 6/1998, de 13 de abril sobre règim del sòl i valoracions, els preceptes del RD Legislatiu 1/1992 de 26 de juny declarats expressament en vigor per l'anterior, així com la resta de legislació supletòria i concordant, a més de la legislació urbanística de desenvolupament.

#### **Art.4. Documents del PERI.**

El PERI està integrat pels següents documents:

- Memòria
- Normes
- Estudi Econòmic
- Pla d'etapes
- Plànols d'informació i explicació de la proposta
- Plànols normatius:
  1. Proposta de Zonificació
  2. Proposta d'Ordenació en els àmbits d'actuació
  3. Àmbits de Gestió
  4. Tipus d'intervenció
  5. Imatge

Forma també part de la documentació del PERI el document informatiu *Desenvolupament del sector de La Soledat i el Polígon de Llevant/ Cap a l' Avanç de P.E.R.I.*, presentat com a *Criteris, objectius i solucions generals de planejament, així com la resta de la documentació informativa del Pla.*

#### **Art.5. Interpretació.**

1. Les qüestions d'interpretació es resoldran amb criteris de solucions de menor densitat i increment d'espais públics. En el cas de documentació discrepant, prevaldrà la de major precisió, i sobre aquesta, la estigui explicitada de manera escrita, salvo error material, que haurà de ser rectificat.
2. Les resolucions interpretatives seran resoltes per la Comissió Municipal de Govern. Les que tinguin abast general seran incorporades al present Pla Especial com Annexes al mateix.

#### **Art.6. Qualificació del sòl.**

El PERI segueix la zonificació establerta pel PGOU, amb l'ordenació que correspon en cada cas, amb les excepcions que hi figuren en el document.

Aquestes es corresponen amb les Unitats d'Execució i les Actuacions per Expropiació, on es preveuen ordenacions específiques, i les peces on es determinen ordenacions en plantes baixes.

El PERI modifica els criteris per a la formació de xamfrans i crea les andrones, com a sistema de resolució tradicional de les cantonades de les illes.

### **Art.7. Règim general**

Totes les referències a usos, conceptes d'edificabilitat, paràmetres i altres que no siguin especificats a les presents normes, ho són a les establertes per les Normes del PGOU i, en el seu defecte, a la legislació urbanística aplicable.

## **CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

### **Art.8. Regulació dels sistemes**

1. Els sòls destinats a sistemes es regularan d'acord amb el que determinen les Normes Urbanístiques del PGOU i amb el que s'estableix en el present capítol.
2. Tots els sistemes d'espais lliures públics, els vials i els equipaments de les unitats d'execució, tenen consideració de dotacions i infraestructures d'interès local al servei del sector. Seran adscrits al domini públic per incorporació a les corresponents unitats d'execució i la seva resolució pels sistemes que siguin determinats en cada cas.

### **Art.9. Sistema viari**

El Pla aporta solucions tipològiques del tractament en secció de les diverses vies públiques, segons la funció més específica que es preveu en cada cas. Els projectes

d'urbanització les hauran de tenir en compte pel que fa a la seva tipologia, la qual només podrà ser modificada de manera justificada en el conjunt de la intervenció en tot el carrer.

Les solucions viàries dibuixades dins l'espai reservat a sistema viari són merament orientatives, però responen als criteris de projecte que el PERI propugna.

### **Art.10. Sistema d'espais lliures**

1. Tenen la consideració d'espais lliures públics els assenyalats en el plànol de zonificació com a tals.
2. Els espais lliures públics s'hauran d'urbanitzar a partir de projectes de tota una unitat funcional (passeig, plaça, parc), encara que podran ser executats per fragments o per adscripció a les unitats d'execució.
3. En la plaça que es forma a la cruïlla entre el carrer de Manacor i la Via de Cintura, el projecte d'urbanització definitiu podrà ajustar la zona verda en funció de la solució viària que sigui adoptada en tota la peça, incorporant tant els sòls delimitats pel PERI com els exteriors al mateix, amb la condició que la superfície de sòl de zona verda no disminueixi en el conjunt de la plaça respecte a la reserva del planejament.

### **Art.11. Sistema d'equipaments**

1. Els equipaments previstos pel PGOU es mantenen amb les condicions establertes per les seves Normes Urbanístiques. Els equipaments existents mantenen el seu ús actual.
2. Els usos previstos pels nous equipaments proposats:

Equipament dels carrers de Punta i Fornaris.-

Superfície sòl: 2241 m<sup>2</sup>

Sostre: 2708 m<sup>2</sup>

Tipus: assistencial, residència assistida per a gent gran, centre de dia.

Titularitat: pública.

Equipament de la Fàbrica Ribas.-

Superfície sòl: 792 m<sup>2</sup>

Sostre: 1584 m<sup>2</sup>

Tipus: centre cívic, assistencial, cultural, formacional.

Titularitat: pública.

### **CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES**

#### **Art.12. Definicions**

La PERI adopta les definicions zonals previstes a les Normes Urbanístiques del PGOU, i les adapta segons les especificacions que es fixen per la present normativa, en coherència amb les voluntats d'ordenació general d'aquest Pla Especial.

L'ordenació dels àmbits d'actuació es correspon amb Volumetria Específica de Configuració Estricta. Els Àmbits d'Actuació poden ser:

##### **Àmbits d'actuació amb ordenació específica.-**

Corresponen als àmbits d'actuació assenyalats pel Pla, amb ordenació pròpia. Es regulen en cada cas d'acord amb la qualificació zonal de la resta de la illa d'emplaçament, pel que fa a les característiques tipològiques, i amb les condicions d'ús i alçades assenyalades pel present PERI a la documentació gràfica.

##### **Àmbits d'actuació amb ordenació anterior modificada.-**

El Pla els identifica amb qualificacions específiques, a partir de la qualificació més genèrica del PGOU com ARE, API o Regulació zonal anterior. Es reconeix en cada cas l'ordenació existent i s'afegeix una certa edificabilitat en planta baixa. Es distingeix entre:

PL-A: reestructuració de la planta baixa en un maxibloc.

PL-B: reestructuració de la planta baixa en bloc amb pilotis.

PL-C: reestructuració de la planta baixa en bloc amb espai col·lectiu.

PL-D: rehabilitació d'habitatges i espais col·lectius i privats i remodelació del carrer.

PL-E: rehabilitació d'habitatges i espais col·lectius i privats.

#### **Art.13. Xamfrans**

Només es formen xamfrans com a solució de cantonada, per aplicació de l'article 175 de les Normes del PGOU, en els casos en què estan recollits a la documentació gràfica de Zonificació.

#### **Art.14. Andrones**

Es defineix com androna l'obertura al carrer del pati d'illa, a través de les plantes pis de les parcel·les de cantonada, a partir de la corresponent fondària edificable. Les andrones no admeten cap tipus de cos volat, encara que es poden obrir obertures per part de les edificacions que corresponguin a la pròpia parcel·la.

Com a recurs per a preservar les característiques tipològiques de l'edificació en el barri de La Soledat, s'assenyalen andrones en les cantonades on es possible conservar-les.

#### **Art.15. Condicions tipològiques de les àrees tradicionals**

En cas de substitució d'edificis existents en el barri de La Soledat, en les illes qualificades com a B2a, els nous projectes hauran d'interpretar justificadament les pautes compositives i d'acabats materials de les edificacions existents a la resta del front d'illa. Aquesta justificació s'efectuarà en la memòria del projecte i en un alçat dels fronts de l'illa on s'emplaça el projecte. Aquests criteris també seran d'aplicació en el cas de reforma de façanes o ampliació de volum exterior al carrer.

#### **Art.16. Règim d'usos**

La regulació d'usos es concreta a partir de l'article 126 de les Normes Urbanístiques per a cada zona, amb les següents precisions:

Zones en Àmbits d'Actuació amb Ordenació Específica. S'admeten els usos residencials, comercials, administratius i turístics i hotelers, així com la resta d'usos del quadre número 6, d'acord amb el qual es regulen. Entre els usos del tipus 4.4 –establiments públics- s'admeten els de restauració i bars d'horari diürn, i aquells destinats a esbarjo diversió de la població infantil..

Zones en Àmbits d'Actuació amb Ordenació Anterior Modificada.

S'admeten els usos residencials, comercials, administratius i turístics i hotelers, així com la resta d'usos del quadre número 1, d'acord amb el qual es regulen.

A les plantes baixes de nova creació pel present Pla no es permeten els usos residencials de cap tipus. Dels usos del tipus 4.4 –establiments públics- s'admeten els de restauració i bars d'horari diürn, i aquells destinats a esbarjo diversió de la població infantil.

## **Art.17. Règim general de l'edificació**

L'ordenació de les illes respectarà les següents determinacions sobre aspectes generals, d'ordenació i d'accés a aparcaments:

### **Aspectes generals**

1. La possible modificació posterior de l'ús dels edificis ja construïts, es podrà fer sempre que s'acompleixin les normes fixades per a cada zona en aquesta modificació de PGOU, o pugui ser adaptat posteriorment a les mateixes.
2. En les peces de nova construcció, la densitat d'habitatges màxima es calcularà dividint el sostre total en cada peça per 90 m<sup>2</sup>/habitatge. En les ordenacions que es conserven, es manté la seva densitat existent.
3. Les peces de regulació genèrica segons el PGOU, es regeixen per les seves Normes Urbanístiques.
4. Els patis interiors d'illa que no siguin edificables es destinaran a usos comunitaris de l'immoble o particular si es tracta d'habitatge unifamiliar, amb acabat preferent enjardinat.

### **Ordenació**

5. Aquestes Normes es complementen a l'annex amb unes fitxes orientatives d'ordenació, en les quals hi consta l'edificabilitat segons l'ordenació fixada. És una referència màxima d'aquestes fitxes, que no es podrà superar, "l'aprofitament urbanístic", amb les particularitats que s'assenyalen en aquestes normes.
6. El PERI determina àmbits d'actuació en els qual assenyala les edificabilitats corresponents i, en el seu cas, especificant la nova que se situa específicament en planta baixa, que s'afegeix a la resta de l'edificabilitat consolidada, que es conserva.
7. Les alçades màximes es fixen al plànol d'ordenació i a les fitxes. Per sobre només es podran situar els cossos d'instal·lacions, sortides d'escales, solucions de coberta i elements ornamentals.
8. L'alçada per planta en metres correspon a la fixada per les normes del PGOU per a cada tipus d'ordenació. En les ordenacions específiques les alçades es correspondran amb les de la qualificació zonal de la resta de l'illa, o en el seu defecte, l'equivalent total de 4 metres a la planta baixa i 3 metres per planta pis. Quan la planta baixa sigui destinada a habitatge, el terra podrà aixecar-se 1 metre, per raons de privacitat, sense que això doni lloc a un increment de l'alçada total de la planta baixa.

9. Les plantes baixes que s'incorporen en els Àmbits d'Actuació amb Ordenació Anterior Modificada tindran una ordenació concreta en cada cas adequada en alçada a l'edificació que es conserva, amb la qual s'acoblen, amb la limitació de l'edificabilitat i el respecte dels drets de vistes, aïllament i ventilació que requereixen els habitatges existents.

### **Aparcament**

10. Es regula per les Normes del PGOU, amb les següents precisions, llevat d'altres especificacions que puguin incorporar aquestes normes en cada ordenació:
  - El nombre de places mínim que s'haurà de construir en zones residencials correspondrà a la més alta de considerar una plaça per habitatge o cada 100 m<sup>2</sup> construïts, incloses les parts comunes que donen servei a la residència.
  - No s'aplicarà la reducció de dotació de places d'aparcament en promocions públiques, de l'article 424 de les Normes del PGOU.
  - En les promocions que resultin amb l'obligació de construir 20 o més places, les situaran en planta soterrani o, en el seu cas, ocupant com a màxim el 50% de la superfície edificable en planta baixa.
  - El pati interior d'illa lliure d'edificació no podrà ser ocupat per aparcament en cap cas.
11. Els accessos als aparcaments es produiran des de vies, evitant travessar zones verdes. En el cas que no hagués cap altra alternativa, s'admet que puguin ser travessades zones verdes de configuració lineal, sempre i quan la solució d'accessos sigui única per a tota la unitat de projecte.
12. S'admet la construcció d'aparcaments en el subsòl dels espais lliures públics i vialitat. Aquests aparcaments hauran de ser d'interès, promoció i titularitat pública, sense perjudici que puguin ser explotats en règim de concessió o altres formules que garanteixin la titularitat pública. En tots els casos, la instal·lació haurà de resoldre adequadament els condicionants que comporti en superfície la qualificació urbanística establerta pel planejament vigent.

## **Art.18. Ordenació de l'edificació per zones i subzones**

La zonificació del PERI es correspon amb la del PGOU, excepte les peces incloses en àmbits d'actuació, que s'ordenen segons la tipologia de Volumetria Específica, asimilada a alineació de vial en els punt de contacte amb aquesta tipologia preexistent a la resta d'illa. Corresponen a:

Zona AAOE. Àmbits d'Actuació amb Ordenació Específica.

Zona AAOAM. Àmbits d'Actuació amb Ordenació Anterior Modificada. Aquesta incorpora les següents subzones que identifiquen les tipologies d'actuació en planta baixa:

- Subzona PL-A: reestructuració de la planta baixa en un maxibloc.
- Subzona PL-B: reestructuració de la planta baixa en bloc amb pilotis.
- Subzona PL-C: reestructuració de la planta baixa en bloc amb espai col·lectiu.
- Subzona PL-D: rehabilitació d'habitatges i espais col·lectius i privats i remodelació del carrer.
- Subzona PL-E: rehabilitació d'habitatges i espais col·lectius i privats.

El reconeixement per aquest PERI de les ordenacions anteriors existents regularitza l'ordenació i edificabilitat de les mateixes i deixen la condició de situació disconforme amb l'ordenació vigent.

#### **Art.19. Ordenació de l'edificació de la zona AAOE. Àmbits d'Actuació amb Ordenació Específica.**

- a) Es regulen d'acord amb el que estableixen les normes del PGOU per a les zones "B" a l'article 212, segons la major alçada fixada en cada illa, i d'acord amb les especificacions d'ordenació, edificabilitat màxima i usos que s'assenyalen en aquesta modificació de PGOU.
- b) L'ordenació de cada peça, pel que fa nombre de plantes de l'edificació, tipus d'ordenació, alineacions i fondària edificable, es regula pel que disposa el present Pla.
- c) L'ordenació que hi figura a la documentació gràfica és un gàlib màxim que permet localitzar l'edificabilitat corresponent a cada unitat de desenvolupament. La distribució estricta de l'edificabilitat en cada peça o illa de cada àmbit d'actuació es determinarà, si s'escau, en el procés de gestió del pla.
- d) En les AAOE, de nova construcció en àrees de déficit d'aparcament, es recomana incrementar el nombre de places mínim quan les condicions i dimensions de parcel·la ho permetin i la demanda potencial així ho recomani.

#### **Art.20. Ordenació de l'edificació de la zona AAOAM. Àmbits d'Actuació amb Ordenació Anterior Modificada.**

- a) Es regulen d'acord amb la qualificació anterior, prevista en el PGOU, amb les especificacions del present PERI pel que fa a les respectives plantes baixes.
- b) S'inclouen en la regulació d'aquest article les següents peces del PGOU:

- Les àrees de règim especial ARE/72-01 i ARE/72-02
  - Les àrees de planejament incorporat API/72-01 i API/72-02.
  - Peces d'ordenació singular, qualificades com a B2a, B3x, B4a, B5a, E4a i E6a, que el PERI proposa identificar com API segons l'ordenació consolidada.
- c) Les zones de AAOAM tenen com edificabilitat total la consolidada actualment i la que afegeix el PERI en cada cas en plantes baixes.
  - d) El PERI prefigura en cada cas l'ordenació de planta baixa i determina el sostre corresponent a la mateixa. Es permet desplaçament d'edificabilitat entre diferents illes amb la tramitació d'un estudi de detall d'ordenació.
  - e) Les actuacions comporten la millora de l'edificació existent i dels espais comunitaris de cada peça.

#### **Art.21. Ordenació de l'edificació de la subzona PL-A. Reestructuració de la planta baixa en un maxibloc.**

- a) Reestructuració important de la planta baixa, amb reordenació dels espais públics i privats. Interiors d'illa enjardinats i comunitaris.
- b) Construcció d'edificis en planta baixa i tancament d'illa, de pb i 1pl i 6 metres d'alçada màxima, per a la creació de noves façanes urbanes. Podran superar l'ocupació de les plantes pis.
- c) Quan parts de les edificacions existents tinguin habitatges en planta baixa, es podrà individualitzar la part d'espai comunitari més propera a aquests habitatges que quedi tancada per les edificacions noves o existents, a fi i efecte de garantir la privacitat. En cap cas serà edificable aquest sòl i la seva propietat serà de caràcter comunitari.
- d) Les noves edificacions en planta baixa no podran contenir usos residencials.

#### **Art.22. Ordenació de l'edificació de la subzona PL-B. Reestructuració de la planta baixa en bloc amb pilotis.**

- a) Reestructuració de la planta baixa, amb tancament dels espais sobre pilotis oberts actualment en planta baixa.
- b) Edificis en planta baixa per a completar les façanes urbanes. No podran superar l'alçada de les plantes baixes existents, però podran superar l'ocupació de les plantes pis.
- c) Les noves edificacions en planta baixa no podran contenir usos residencials.

**Art.23. Ordenació de l'edificació de la subzona PL-C. Reestructuració de la planta baixa en bloc amb espai col·lectiu.**

- a) Reestructuració de la planta baixa, amb tancament parcial per activitats de serveis i comerç, i creació d'espais col·lectius enjardinats a les parts comunes.
- b) Edificis en planta baixa per a completar les façanes urbanes. No podran superar l'alçada de les plantes baixes existents, però podran superar l'ocupació de les plantes pis.
- c) Les noves edificacions en planta baixa no podran contenir usos residencials.

**Art.24. Ordenació de l'edificació de la subzona PL-D. Rehabilitació d'habitatges i espais col·lectius i privats i remodelació del carrer.**

- a) Manteniment de la planta baixa existent i arranament dels espais col·lectius i privats.
- b) Edificis de planta baixa, adherides a les edificacions existents, per a completar les façanes urbanes. No podran superar l'alçada de les plantes baixes existents.
- c) Les noves edificacions en planta baixa no podran contenir usos residencials.
- d) Millora dels espais públics incorporats.

**Art.25. Ordenació de l'edificació de la subzona PL-E. Rehabilitació d'habitatges i espais col·lectius i privats.**

Actuacions per a la millora dels edificis existents i arranament dels espais col·lectius i privats. No es preveu incorporar noves edificacions en planta baixa.

**CAPÍTOL 4. DESENVOLUPAMENT DEL PERI**

**Art.26. Desenvolupament de les ordenacions**

- a) La proposta de PERI configura una ordenació que es pot desenvolupar directament per projectes d'edificació, i una vegada garantides les condicions de desenvolupament fixades pels àmbits d'actuació.
- b) Es podran precisar mitjançant Estudis de Detall les alineacions i les alteracions de volums, amb creixement màxim del 10% de les amplades dels cossos d'edificació, i sempre que no suposin increment del nombre de plantes ni de les alçades fixades a la normativa i es respecti l'edificabilitat de cada illa.
- c) Els plans especials poden fixar i modificar els usos d'equipament i ajustar la seva edificabilitat de manera justificada, en els casos d'interès públic, amb el límit d'alçada més gran de les illes veïnes dins d'aquest pla.
- d) En els àmbits d'actuació corresponents a plantes baixes, es redactaran "Projectes Urbans d'Ordenació" amb l'àmbit mínim d'una illa, amb la definició pròpia d'un avant-projecte d'arquitectura, i el grau de precisió suficient per a ésser informats pels serveis municipals i coneixement i acceptació dels veïns.

**Art.27. Desenvolupament per Unitats d'Execució**

- a) Es preveu el desenvolupament de les Unitats d'Execució mitjançant el Sistema de Compensació. Aquest sistema d'actuació podrà ser modificat per altres previstos a la legislació vigent amb la finalitat de garantir el correcte desenvolupament de les previsions del planejament.
- b) Es podrà actuar-se supletòriament pel sistema d'expropiació en els sòls de sistemes dins d'unitats previstes per iniciativa privada, per tal d'executar anticipadament aquests sistemes del planejament i garantir la seva execució unitària. En aquests casos, l'administració actuant se subrogarà en els drets i obligacions que corresponguin als sòls expropiats.

**Art.28. Desenvolupament per Àmbits d'Expropiació**

- a) Es justifiquen les Actuacions per expropiació per la necessitat de garantir, en alguns casos, l'execució i continuïtat d'elements d'infraestructura viària, i en tots, quan les càrregues de l'actuació no fan viable ni possible l'execució de les

determinacions del planejament per part de la iniciativa privada, mitjançant els sistemes d'actuació per compensació o de cooperació.

- b) Les regles de valoració aplicables, a efectes d'expropiació –Llei 6/98, de 13 d'abril, de règim de l sòl i valoracions- garanteixen la determinació del preu just dels bens i dret afectats, en termes de valor real.

#### **Art.29. Edificabilitat de les Unitats d'Execució o Actuacions per Expropiació**

L'edificabilitat assenyalada per a cada Actuació es considera fixa, i no pot ser modificada per apreciacions posteriors de delimitació o precisió de superfícies..

#### **Art.30. Reinversió de l'aprofitament de les noves plantes baixes**

És un objectiu declarat d'aquest PERI la millora dels espais públics, dels edificis i del control de l'aspecte urbanístic del barri. Amb aquesta finalitat es proposen les edificacions en les plantes baixes obertes.

El benefici net resultant d'aquestes actuacions en plantes baixes serà reinvertit, per la promoció, en la millora dels espais públics, comunitaris i rehabilitació del bloc a que correspongui l'actuació.

En cap cas s'admetrà el desenvolupament urbanístic previst per l'ordenació d'aquest PERI per a les plantes baixes en blocs consolidats, si no es garanteix en el projecte, per l'operador, la condició anterior.

## **CAPÍTOL 5. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

#### **Art.31. Deures en matèria de costos d'urbanització**

Els costos d'urbanització derivats de la dotació d'infraestructures del sector, d'acord amb les previsions del planejament, seran a càrrec dels àmbits de desenvolupament corresponents, i de les Administracions actuants en cada cas.

#### **Art. 32. Compromisos pel desenvolupament d'unitats d'execució**

En les unitats d'execució els propietaris tindran les següents obligacions:

- a) Cessió del sòl destinat a vial, espais lliures públics i equipament inclosos en l'actuació.
- b) Costejament de la urbanització.
- c) Aquelles altres càrregues que corresponguin segons la legislació vigent

#### **Art.33. Reallotjament del residents afectats per l'execució del PERI**

- a) Els ocupants legals d'immobles que constitueixi la seva residència habitual tenen dret a ser reallotjats en habitatges dins de l'àmbit de planejament del sector de planejament, o del sector immediat de Llevant, de nou desenvolupament. En aquells casos que els ingressos familiars siguin superiors al límit màxim establert per l'accés als habitatges de protecció, el preu de venda de l'habitatge s'incrementarà progressivament en funció dels ingressos acreditats per la unitat familiar.
- b) En tot cas, qualsevol que siguin les relacions jurídiques i personals entre els ocupants d'un habitatge, la relocalització suposarà l'accés a un únic habitatge per cadascun dels que desapareixen.
- c) Els titulars d'activitats que siguin admissibles en relació a l'ús principal previst en el PERI, podran optar amb caràcter preferent a l'adquisició d'un local comercial en els nous edificis del sector, de promoció pública.

#### **Art.34. Beneficiaris de la relocalització**

- a) Pel que fa a les finques incloses en l'àmbit del PERI, el dret de relocalització s'atorga exclusivament al resident efectiu de l'habitatge, ja ho sigui a títol d'arrendament o de qualsevol dret real en el moment de l'acord d'aprovació inicial d'aquest document de Pla Especial.
- b) S'estableix en com a condicions mínimes per tal d'exercitar l'opció de relocalització. les següents:
  - a. Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, el qual haurà de ser anterior a la data suara esmentada.
  - b. Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprès entre aqueixa data i el moment de l'inici de l'expedient d'expropiació, o de l'expedient de reparcel·lació.
  - c. No es podrà desallotjar els ocupants resident, que compleixin els requisits anteriors, fins que no estigui a la seva disposició l'habitatge alternatiu, quan hagin optat pel dret del reallotjament.
  - d. Es podrà optar per solucions transitòries, sempre que el beneficiari del reallotjament estigui d'acord.

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

En les activitats legalment instal·lades amb anterioritat a l'aprovació del present PERI, que no resultin admeses segons el nou règim d'usos, podran fer-s'hi obres de reparació, millora de les condicions higièniques i ambientals i les que tendeixin a suprimir o reduir els efectes molestos, nocius, insalubres o perillosos. No s'autoritzarà l'augment de la superfície utilitzada ni de la potència instal·lada, ni la substitució d'elements constructius de tipus precari per altres de major consolidació.

# AE 73-01



## ESTAT INICIAL

Nº PARCEL·LES TOTALS:	1
Nº PARCEL·LES RESIDENCIALS EXISTENTS:	—
Nº HABITATGES OCUPATS	—
SOSTRE EXISTENT	2.979 m2
SOSTRE HABITATGES	—
SOSTRE LOCALS	2.979 m2

## PROPOSTA

SÒLS DE L'ÀMBIT DE L'UNITAT	2.481 m2
VIALS:	240 m2
ZONES VERDES:	—
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	2241 m2
ZONES:	—
EDIFICABILITATS:	—
ZONES:	—
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	2708 m2
Nº D'HABITATGES	—

### NOTA:

L'ordenació gràfica correspon al projecte en curs, que figura com a informació del P.E.R.I. Les dades d'aquesta fitxa estableixen el marc de referència urbanístic màxim pel projecte.



Ajuntament de Palma

P.E.R.I.  
DEL SECTOR DE LA  
SOLEDAT I POLIGON DE LLEVANT

AE 73-01

B.A.U. SL  
020827

0 25 50 N

# AE 73-02



## ESTAT INICIAL

Nº PARCEL·LES TOTALS:	5
Nº PARCEL·LES RESIDENCIALS EXISTENTS:	1
Nº HABITATGES OCUPATS	2
SOSTRE EXISTENT	1.091 m2
SOSTRE HABITATGES	1.091 m2
SOSTRE LOCALS	—

## PROPOSTA

SÒLS DE L'ÀMBIT DE L'UNITAT	786 m2
VIALS:	—
ZONES VERDES:	464 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	—
EQUIPAMENTS PRIVATS:	—
ZONES:	322 m2
EDIFICABILITATS:	
ZONES:	924 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	—
Nº D'HABITATGES	10

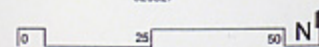


Ajuntament de Palma

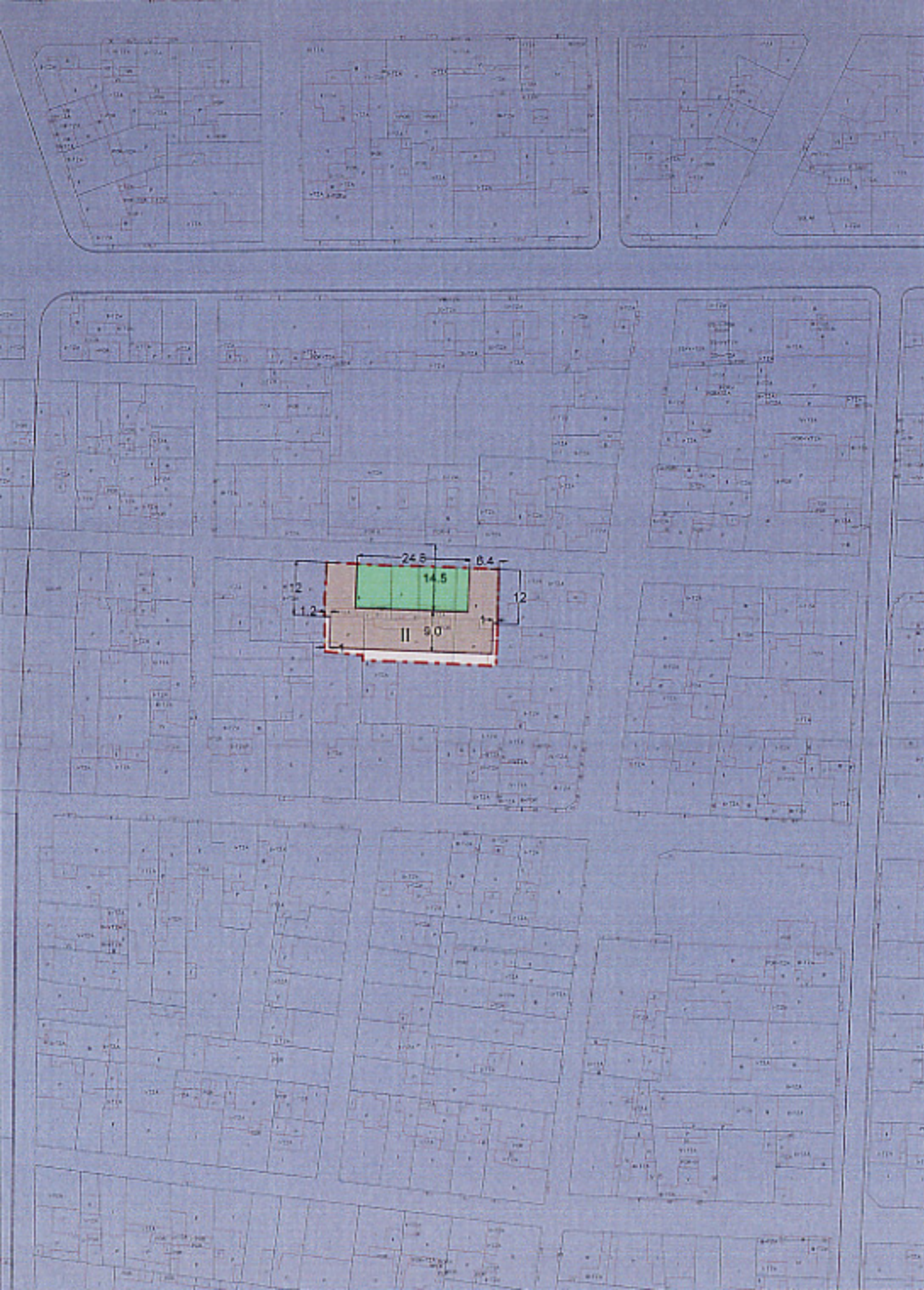
P.E.R.I.  
DEL SECTOR DE LA  
SOLEDAT I POLIGON DE LLEVANT

AE 73-02

B.A.U. SL  
020627



# AE 73-03



## ESTAT INICIAL

Nº PARCEL·LES TOTALS:	4
Nº PARCEL·LES RESIDENCIALS EXISTENTS:	2
Nº HABITATGES OCUPATS	2
SOSTRE EXISTENT	758 m2
SOSTRE HABITATGES	633 m2
SOSTRE LOCALS	125 m2

## PROPOSTA

SÒLS DE L'ÀMBIT DE L'UNITAT	800 m2
VIALS:	2 m2
ZONES VERDES:	241 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	—
EQUIPAMENTS PRIVATS:	—
ZONES:	557 m2
EDIFICABILITATS:	
ZONES:	912 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	—
Nº D'HABITATGES	10



Ajuntament de Palma

P.E.R.I.  
DEL SECTOR DE LA  
SOLEDAT I POLIGON DE LLEVANT

AE 73-03

B.A.U. SL  
000827



# AE 73-04



## ESTAT INICIAL

Nº PARCEL·LES TOTALS:	5
Nº PARCEL·LES RESIDENCIALS EXISTENTS:	2
Nº HABITATGES OCUPATS	13
SOSTRE EXISTENT	1157 m2
SOSTRE HABITATGES	934 m2
SOSTRE LOCALS	223 m2

## PROPOSTA

SÒLS DE L'ÀMBIT DE L'UNITAT	846 m2
VIALS:	1 m2
ZONES VERDES:	268 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	—
EQUIPAMENTS PRIVATS:	—
ZONES:	577 m2
EDIFICABILITATS:	
ZONES:	994 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	—
Nº D'HABITATGES	11



Ajuntament de Palma

P.E.R.I.  
DEL SECTOR DE LA  
SOLEDAT I POLIGON DE LLEVANT

AE 73-04

B.A.U. SL  
020827

# AE 73-05



## ESTAT INICIAL

Nº PARCEL·LES TOTALS:	4
Nº PARCEL·LES RESIDENCIALS EXISTENTS:	2
Nº HABITATGES OCUPATS	---
SOSTRE EXISTENT	4749 m2
SOSTRE HABITATGES	377 m2
SOSTRE LOCALS	4372 m2

## PROPOSTA

SÒLS DE L'ÀMBIT DE L'UNITAT	7.914 m2
VIALS:	2.472 m2
ZONES VERDES:	1.672 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	792 m2
EQUIPAMENTS PRIVATS:	---
ZONES:	2.978 m2
EDIFICABILITATS:	
ZONES:	6.835 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	1584 m2
Nº D'HABITATGES	76



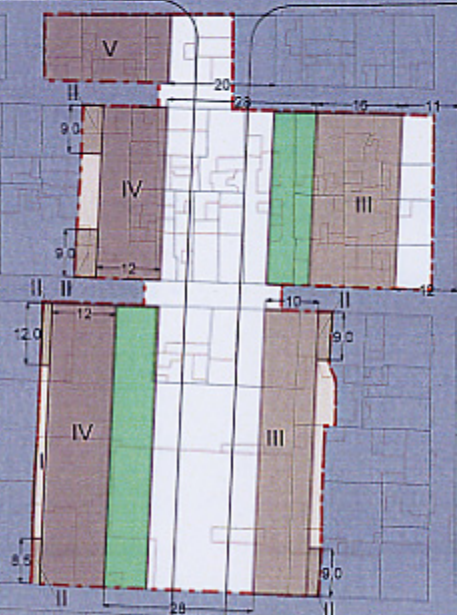
Ajuntament de Palma

P.E.R.I.  
DEL SECTOR DE LA  
SOLEDAT I POLIGON DE LLEVANT

AE 73-05

B.A.U. SL  
020827





## ESTAT INICIAL

Nº PARCEL·LES TOTALS:	28
Nº PARCEL·LES RESIDENCIALS EXISTENTS:	16
Nº HABITATGES OCUPATS	25
SOSTRE EXISTENT	6.386 m <sup>2</sup>
SOSTRE HABITATGES	3.274 m <sup>2</sup>
SOSTRE LOCALS	3.112 m <sup>2</sup>

## PROPOSTA

SÒLS DE L'ÀMBIT DE L'UNITAT	5.690 m <sup>2</sup>
VIALS:	2.578 m <sup>2</sup>
ZONES VERDES:	683 m <sup>2</sup>
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	—
EQUIPAMENTS PRIVATS:	—
ZONES:	2.429 m <sup>2</sup>
EDIFICABILITATS:	
ZONES:	9.112 m <sup>2</sup>
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	—
Nº D'HABITATGES	101



Ajuntament de Palma

P.E.R.I.  
DEL SECTOR DE LA  
SOLEDAT I POLIGON DE LLEVANT

AE 73-06

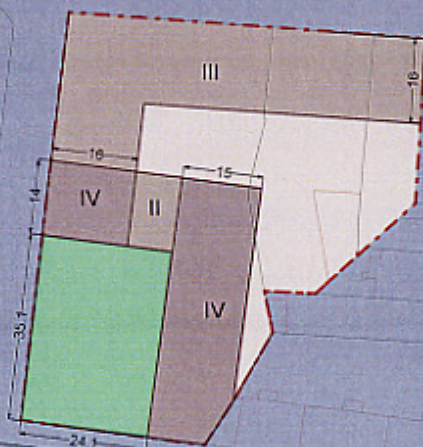
B.A.U. SL  
020827

# UE 73-05



## ESTAT INICIAL

Nº PARCEL·LES TOTALS:	3
Nº PARCEL·LES RESIDENCIALS EXISTENTS:	0
Nº HABITATGES OCUPATS	0
SOSTRE EXISTENT	4.065 m2
SOSTRE HABITATGES	0
SOSTRE LOCALS	4.065 m2



## PROPOSTA

SÒLS DE L'ÀMBIT DE L'UNITAT	4.404 m2
VIALS:	9 m2
ZONES VERDES:	849 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	---
EQUIPAMENTS PRIVATS:	---
ZONES:	3.546 m2
EDIFICABILITATS:	
ZONES:	7.865 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	---
Nº D'HABITATGES	87



Ajuntament de Palma

P.E.R.I.  
DEL SECTOR DE LA  
SOLEDAT I POLIGON DE LLEVANT

UE 73-05

8 A.U. SL  
020827

0 25 50 N



# UE 72-07



## ESTAT INICIAL

Nº PARCEL·LES TOTALS:	1
Nº PARCEL·LES RESIDENCIALS EXISTENTS:	0
Nº HABITATGES OCUPATS	0
SOSTRE EXISTENT	331 m <sup>2</sup>
SOSTRE HABITATGES	0
SOSTRE LOCALS	331 m <sup>2</sup>

## PROPOSTA

SÒLS DE L'ÀMBIT DE L'UNITAT	3.153 m <sup>2</sup>
VIALS:	348 m <sup>2</sup>
ZONES VERDES:	22 m <sup>2</sup>
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	---
EQUIPAMENTS PRIVATS:	---
ZONES:	2.783 m <sup>2</sup>
EDIFICABILITATS:	
ZONES:	3.082 m <sup>2</sup>
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	---
Nº D'HABITATGES	34



Ajuntament de Palma

P.E.R.I.  
DEL SECTOR DE LA  
SOLEDAT I POLIGON DE LLEVANT

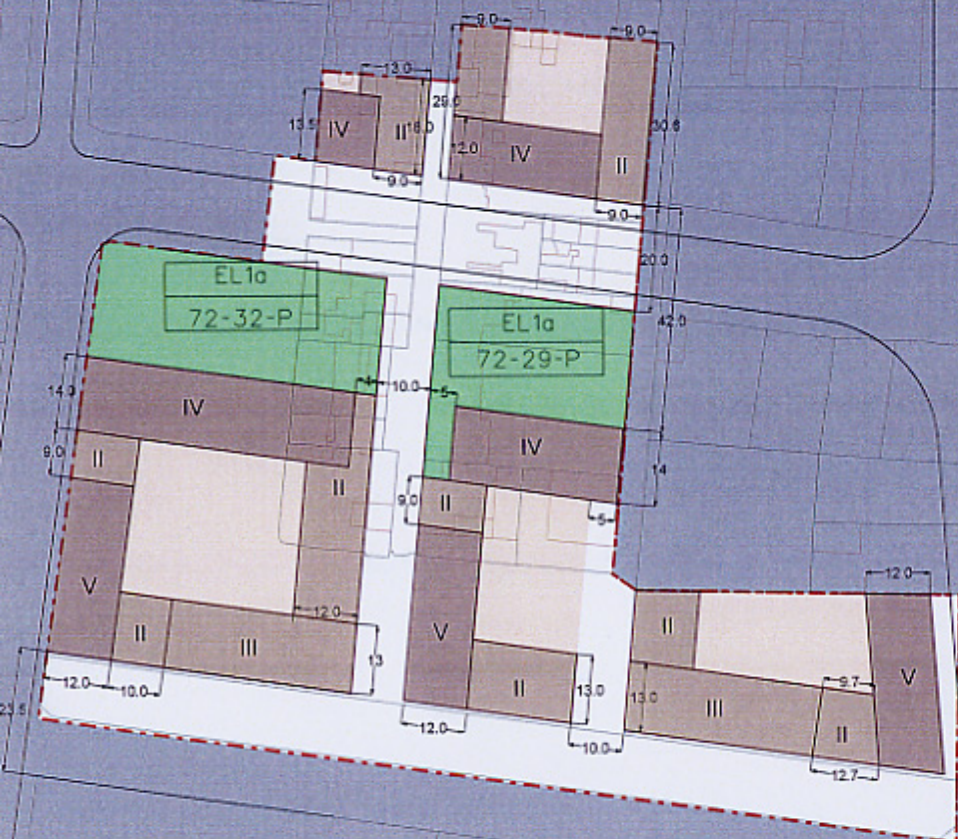
UE 72-07

BAU. SL  
020827





# UE 72-03



## ESTAT INICIAL

Nº PARCELLES TOTALS:	18
Nº PARCELLES RESIDENCIALS EXISTENTS:	9
Nº HABITATGES OCUPATS	12
SOSTRE EXISTENT	2120 m2
SOSTRE HABITATGES	1806 m2
SOSTRE LOCALS	314 m2

## PROPOSTA

SÒLS DE L'ÀMBIT DE L'UNITAT	15.147 m2
VIALS:	4.813 m2
ZONES VERDES:	2.086 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	---
EQUIPAMENTS PRIVATS:	---
ZONES:	8.248 m2
EDIFICABILITATS:	
ZONES:	19149 m2
EQUIPAMENTS PÚBLICS:	---
Nº D'HABITATGES	213



Ajuntament de Palma

P.E.R.I.  
DEL SECTOR DE LA  
SOLEDAT I POLIGON DE LLEVANT

UE 72-03

B.A.U. S.L.  
020827

