

13	Mercedes Mora Falcó	77095041F	NUESTRO MAR	Laúd	1.462,60	815,68
14	Jaume Escanellas Martínez	42976648K	VEEP	Bote	1.171,60	653,39
15	Andrés Pizá Cardell	43001970C	ANTOJAI	Laúd	872,00	872,00
16	Joan Darder Marí	78204140T	RECUERDO	Bote	17.980,00	2.760,56
17	Ajuntament d'Alcúdia	P0700300G	AGUSTINA	Laúd	12.000,00	6.000,00
18	Agustín Roig Lliteras	42981400N	EL TUCAN	Laúd	32.526,40	0,00
19	Joan Manuel Pons Valens	42971927S	J.J. (antes Marsu)	Laúd	881,24	881,24
20	Jaume Amengual Serapio	18231669Y	MARGARITA MARIA	Laúd	2.824,05	1.023,71
21	Antonio Jover Aristondo	43019112G	SAVANNA	Laúd	6.341,72	1.768,35
22	Alicia Gómez Pallerola	40828278N	BOGAVANTE	Laúd	5.391,00	1.503,25
23	Bernat Jaume Andreu	41402568S	BONANZA SEGUNDA	Laúd	9.107,77	2.509,60
24	Miguel Bauzá Amengual	78206536G	LOTE	Gussi	3.756,06	1.152,09
25	Miguel Obrador Adrover	18225358C	ESTIGIA	Laúd	6.880,00	1.918,45
26	Bartolomé Matamalas Barceló	18215019P	LUCIA	Laúd	5.130,00	1.430,47
27	Jaume Rosselló Nadal	18225866E	TRAFALGAR	Bote	3.083,26	1.117,67
28	Francisca Deyá Tomàs	42982378R	BEATA CATALINA	Laúd	8.994,56	2.508,08
29	Guillermo Mas Mora	41336626Z	LEBECHE	Laúd	4.202,49	1.171,84
30	M ^a Isabel Cifre Bover	37340887L	ARGENTINA	Laúd	898,69	898,69
31	Pedro Francisco Ferrà Tur	41316875C	ARTABRO	Bote	3.209,00	1.073,77
32	Bartomeu Ramón Homar Bestard	43043180Z	PANDORA	Laúd	1.500,00	836,53
					TOTAL	54.481,88

Palma, 9 de diciembre de 2005
La secretaria técnica de Medi Ambient i Natura,
Catalina Burguera i Vidal

— o —

Num. 22267

Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca relativo al Plan Especial de Reforma Interior de la Soledad y Polígono de Levante del término municipal de Palma.

El Pleno del Consell Insular de Mallorca, en sesión celebrada el día 7 de noviembre de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

‘Primero.- De acuerdo con el dictamen del Consell Consultiu de las Illes Balears núm. 156/2005, de 30 de agosto, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del sector de ‘La Soledad’ y ‘Polígono de Levante’, promovido por parte del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, todo sujetándose a las siguientes prescripciones:

1.- Visto el carácter de Plan Especial autónomo y no de desarrollo del Plan General, queda incorporada dentro el articulado de las ordenanzas urbanísticas del Plan Especial la siguiente «Disposición adicional.- A la entrada en vigor del presente Plan Especial de Reforma Interior quedarán sin aplicación, con respecto al objeto y ámbito físico de ordenación, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, excepto en aquellos aspectos no regulados en el plan especial, que seguirán siendo de aplicación».

2.- En los supuestos en qué se tenga que completar o consolidar la urbanización de calles que no se encuentren incluidos dentro del ámbito de alguna unidad de actuación definida en el Plan Especial, se aplicarán a los beneficiarios contribuciones especiales u otro tipo de repercusión de los costes de las obras necesarias para aquellas finalidades que contemple la legislación urbanística.

3.- Queda anulado el contenido de los artículos 10.3, 17.10 y 26 de las ordenanzas urbanísticas del Plan Especial.

4.- Serán de aplicación a las zonificaciones B, E y F0a contempladas en el Plan General y que se mantienen en el Plan Especial, los parámetros urbanísticos regulados para las mismas en el primero. Para los nuevos equipamiento EQ0f previstos en el Plan Especial, a banda de regularse por los parámetros fijados en las normas urbanísticas Plan General, su edificabilidad máxima será la que específicamente se señala en el artículo 11 del Plan Especial.

5.- Las referencias que las ordenanzas del Plan Especial efectúan a determinados artículos del Plan General de Ordenación en la redacción conferida por las modificaciones operadas a las ordenanzas del instrumento de planeamiento general, se entenderán efectuadas a los preceptos que resulten de la aprobación del Texto Refundido del documento, en elaboración en sede municipal.

6.- Las actuaciones previstas en el Plan Especial que afecten al ámbito del inmueble conocido como Can Ribas se podrán llevar a término previa la supervisión y autorización si atañe del órgano competente del Consell Insular de Mallorca en materia de Patrimonio Histórico.

7.- Se tendrá que proceder a elaborar un documento refundido de las determinaciones que sean aplicables las fichas relativas a los sistemas de espacios libres, de equipamientos y de las unidades de ejecución previstas en el Plan Especial.

Segundo.- Comunicar el presente acuerdo al Consell Consultiu de las Illes Balears, en cumplimiento del artículo 23.2 del Decreto 24/2003, de 28 de marzo.’

Se publican las normas urbanísticas:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DE LA SOLEDAT Y EL POLÍGONO DE LLEVANT

ÍNDICE NORMAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Art.1. Ámbito
- Art.2. Objeto
- Art.3. Naturaleza
- Art.4. Documentos del PERI
- Art.5. Interpretación
- Art.6. Calificación del suelo
- Art.7. Régimen general

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

- Art.8. Regulación de los sistemas
- Art.9. Sistema viario
- Art.10. Sistema de espacios libres
- Art.11. Sistema de equipamientos

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LAS ZONAS

Art.12. Definiciones

Art.13. Chaflanes

Art.14. Andronas

Art.15. Condiciones tipológicas de las áreas tradicionales

Art.16. Régimen de usos

Art.17. Régimen general de la edificación

Aspectos generales

Ordenación

Aparcamiento

Art.18. Ordenación de la edificación por zonas y subzonas

Art.19. Ordenación de la edificación de la zona AAOE. Ámbitos de Actuación con Ordenación Específica.

Art.20. Ordenación de la edificación de la zona AAOAM. Ámbitos de Actuación con Ordenación Anterior Modificada.

Art.21. Ordenación de la edificación de la subzona PL-A. Reestructuración de la planta baja en un maxibloque.

Art.22. Ordenación de la edificación de la subzona PL-B. Reestructuración de la planta baja en bloque con pilotis.

Art.23. Ordenación de la edificación de la subzona PL-C. Reestructuración de la planta baja en bloque con espacio colectivo.

Art.24. Ordenación de la edificación de la subzona PL-D. Rehabilitación de viviendas y espacios colectivos y privados y remodelación de la calle

Art.25. Ordenación de la edificación de la subzona PL-E. Rehabilitación de viviendas y espacios colectivos y privados.

CAPÍTULO 4. DESARROLLO DEL PERI

Art.26. Desarrollo de las ordenaciones

Art.27. Desarrollo de las plantas bajas en las zonas AAOAM

Art.28. Desarrollo por Unidades de Ejecución

Art.29. Desarrollo por Ámbitos de Expropiación

Art.30. Edificabilidad de las Unidades de Ejecución o Actuaciones por Expropiación

Art.31. Reinversión del aprovechamiento de las nuevas plantas bajas

CAPÍTULO 5. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art.32. Deberes en materia de costes de urbanización

Art.33. Compromisos para el desarrollo de unidades de ejecución

Art.34. Realojamiento de los residentes afectados por la ejecución del PERI

Art.35. Beneficiarios de la relocalización

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

NORMAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art.1. Ámbito.

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI) del sector de La Soledat y el Polígono de Llevant de Palma abarca los suelos del Sector Llevant que se delimitan la documentación gráfica.

Art.2. Objeto.

El objeto del Plan Especial es la rehabilitación de la edificación y de los espacios públicos, mejorar el aspecto urbanístico y funcional de las plantas bajas, completar el sistema de accesibilidad, complementar el sistema de equipamientos y permitir la actuación coordinada de la iniciativa pública y privada, de manera que puedan contribuir a la mejora urbana del sector.

Art.3. Naturaleza.

1. La propuesta del Plan Especial se formula a partir de las previsiones del artículo 21 de las Normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), para su desarrollo.

2. La propuesta se redacta de conformidad con la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, los preceptos del RD Legislativo 1/1992 de 26 de junio declarados expresamente en vigor por el anterior, así como el resto de legislación supletoria y concordante, además de la legislación urbanística de desarrollo.

Art.4. Documentos del PERI.

El PERI está integrado por los siguientes documentos:

Memoria

Normas

Estudio Económico

Plan de etapas

Planos de información y explicación de la propuesta

Planos de propuesta:

1.Propuesta de Zonificación

1.bPropuesta de Zonificación Adaptada al PGOU

2.Propuesta de Ordenación en los ámbitos de actuación

3.Ámbitos de Gestión

4.Tipos de intervención

5.Imagen

Tienen consideración de planos normativos los de propuesta, 1, 1.b, 2, 3 y 4. En caso de discrepancia, prevalece normativamente el plano 1.b, Propuesta de Zonificación Adaptada al PGOU.

Forma también parte de la documentación del PERI el documento informativo Desarrollo del sector de la Soledat y el Polígono de Llevant/Hacia el Avance de PERI, presentado como Criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento, así como el resto de la documentación informativa del Plan.

Art.5. Interpretación.

1.Las cuestiones de interpretación se resolverán con criterios de soluciones de menor densidad e incremento de espacios públicos. En el caso de documentación discrepante, prevalecerá la de mayor precisión, y sobre ésta, la que esté explicitada de manera escrita, salvo error material, que deberá ser rectificado.

2.Las resoluciones interpretativas serán resueltas por la Comisión Municipal de Gobierno. Las que tengan alcance general serán incorporadas al presente Plan Especial como Anexos al mismo.

Art.6. Calificación del suelo.

EL PERI sigue la zonificación establecida por el PGOU, con la ordenación que corresponde en cada caso, con las excepciones que figuran en el documento. Éstas se corresponden con la Unidades de Ejecución y las Actuaciones por Expropiación, donde se prevén ordenaciones específicas, y las piezas donde se determinan ordenaciones en plantas bajas.

EL PERI modifica los criterios para la formación de chaflanes y crea las andronas, como un sistema de resolución tradicional de las esquinas de las manzanas.

Art.7. Régimen general

Todas las referencias a usos, conceptos de edificabilidad, parámetros y otros que no sean especificados en las presentes normas, lo son en las establecidas por las Normas del PGOU y, en su defecto, en la legislación urbanística aplicable.

La aprobación de este plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

Art.8. Regulación de los sistemas

1.Los suelos destinados a sistemas se regularán de acuerdo con lo que determinan las Normas Urbanísticas del PGOU y con lo que se establece en el presente capítulo.

2.Todos los sistemas de espacios libres públicos, los viales y los equipamientos de las unidades de ejecución, tienen consideración de dotaciones e infraestructuras de interés local al servicio del sector. Serán adscritos al dominio público por la incorporación a las correspondientes unidades de ejecución y su resolución por los sistemas que sean determinados en cada caso.

Art.9. Sistema viario

El Plan aporta soluciones tipológicas del tratamiento en sección de las diferentes vías públicas, según la función más específica que se prevé en cada caso. Los proyectos de urbanización las deberán tener en cuenta por lo que respecta a su tipología, la cual sólo podrá ser modificada de manera justificada en el conjunto de la intervención en toda la calle.

Las soluciones viarias dibujadas dentro del espacio reservado a sistema viario son meramente orientativas, pero responden a los criterios del proyecto que el PERI propugna.

Art.10. Sistema de espacios libres.

1.Tienen la consideración de espacios libres los señalados en el plano de zonificación como tales.

2.Los espacios libres públicos se deberán urbanizar a partir de proyectos de toda una unidad funcional (paseo, plaza, parque), aunque podrán ser ejecutados por fragmentos o por adscripción a las unidades de ejecución.

3.En la plaza que se forma en el cruce entre la calle de Manacor y la Vía de Cintura, el proyecto de urbanización definitivo podrá ajustar la zona verde dentro del ámbito en función de la solución viaria que sea adoptada en toda la pieza, incorporando tanto los suelos delimitados por el PERI como los exteriores al mismo, con la condición que la superficie del suelo de la zona verde no disminuya en el conjunto de la plaza respecto a la reserva del planeamiento.

Art.11. Sistema de equipamientos

1.Los equipamientos previstos por el PGOU se mantienen con las condi-

ciones establecidas por sus Normas Urbanísticas. Los equipamientos existentes mantienen su uso actual.

2. Este plan establece nuevos equipamientos que se regulan por estas disposiciones, según la tipología de volumetría específica. Las alturas correspondientes se señalan en la documentación gráfica. Se identifican genéricamente con el epígrafe EQ0f.

3. Los usos previstos para los nuevos equipamientos propuestos:

Equipamiento de las calles de Punta y Fornaris (73-03-P).-

Superficie suelo: 2241 m²

Techo: 2708 m²

Tipo (AS/SA): asistencial, residencia asistida para la tercera edad, centro de día.

Titularidad: pública.

Equipamiento de la Fábrica Ribas (73-04-P).-

Superficie suelo: 792 m²

Techo: 1584 m²

Tipo (SC/AS/DO): centro cívico, asistencial, cultural, formacional.

Titularidad: pública.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LAS ZONAS

Art.12. Definiciones

1. El PERI adopta la definiciones zonales previstas a las Normas Urbanísticas del PGOU, y las adapta según las especificaciones que se fijan por la presente normativa, en coherencia con las voluntades de ordenación general de este Plan Especial.

2. Las zonas B y E se regulan directamente por las disposiciones del Plan General, con las particularidades de las presentes normas.

3. Los ámbitos de actuaciones se regulan según la zona F0a, según el artículo 216 de las Normas del PGOU. La regulación específica en cada ámbito se determina según las prescripciones del presente PERI. La ordenación en estas zonas podrá ser modificada con un Estudio en Detalle, respetando la densidad, la edificabilidad y la altura máxima fijada por el PERI en cada caso, o la máxima existente actualmente.

4. La ordenación se corresponde con Volumetría Específica de Configuración Estricta, sin superar el techo señalado e este plan para cada ámbito. El exceso de volumen respecto a la edificabilidad determinada deberá de ser absorbido dentro de la volumetría señalada. En los casos de ordenación de toda una manzana, se podrá optar por la ordenación de Volumetría Específica de Configuración Flexible. Los Ámbitos de actuación pueden ser:

Ámbitos de actuación con ordenación específica.-

Corresponden a los ámbitos de actuación señalados por el Plan, con ordenación propia. Con el objetivo de la mejor adecuación a su entorno inmediato, se regulan en cada caso según la calificación zonal del resto de la manzana de emplazamiento, por lo que respecta a las características tipológicas (alturas por planta, cuerpos volados, situación de los cuerpos salientes, patios, parcela mínima, etc), y con las condiciones de uso y alturas señaladas por el presente PERI en la documentación gráfica.

Ámbitos de actuación con ordenación anterior modificada.-

El Plan los identifica con calificaciones específicas, a partir de la calificación más genérica del PGOU como ARE, API o Regulación zonal anterior. Se reconoce en cada caso la ordenación existente consolidada y se añade una cierta edificabilidad en planta baja. Se distingue entre:

PL-A: reestructuración de la planta baja en un maxibloque.

PL-B: reestructuración de la planta baja en bloque con pilotis.

PL-C: reestructuración de la planta baja en bloque con espacio colectivo.

PL-D: rehabilitación de viviendas y espacios colectivos y privados y remodelación de la calle.

PL-E: rehabilitación de viviendas y espacios colectivos y privados.

5. Se consideran Áreas de Planeamiento Incorporado, a efectos de lo que prevé el PGOU para estas áreas, y en lo que respecta a la aplicación de las determinaciones del presente PERI, aquellas piezas que tienen una volumetría singular que se puede adaptar a las condiciones de alineación de vial. A efectos de ordenación, se consideran máximos el techo total por usos que figura en la siguiente tabla y el número de viviendas y las alturas existentes actualmente:

API NÚM.	Situación	Techo existente en todas las plantas	Techo terciario añadido
		m ²	m ²
72-01a	C/Ciutat de Querétaro, Montevideo	12640	302
72-01b	C/Ciutat de Querétaro, Méxic, Lima, Manuel Azaña	20810	2796
72-01c	C/Ciutat de Querétaro, Méxic	19990	—
72-01d	C/Puerto Rico, Perú	20360	2574
72-01e	C/Ciutat de Querétaro, Caracas	18300	1794
72-01f	C/Puerto Rico, Perú, Caracas	15230	1760

72-03	C/ Montevideo i Lima	Se regula por el artículo 284 i concordantes del PGOU	
72-04a	C/Caracas, Valparaíso, Marqués de la Vega Boecillo	3300	658
72-04b	C/Caracas, Fe	2580	—
72-04c	C/Sargento Cortés Piña, Valparaíso, Marqués de la Vega Boecillo	4180	824
72-04d	C/Manacor, Animes	5020	—
72-04e	C/Animes, Bogotá, Fornaris	2550	—
72-04f	C/Amer, Bogotá, Fornaris	3380	—
72-04g	C/Amer, Bogotá, Rector Petro	5080	587
72-04h	C/Animes, Bogotá, Méxic, Amer	14040	1255
72-04i	C/Caracas, Bogotá, Méxic, Amer	7860	—

6. Las ARE se regulan según lo que determina el artículo 282 de las Normas del PGOU, apartado 2.a), tanto para renovaciones como para las substituciones puntuales de edificaciones como en el caso de renovación o substitución. No se podrá aumentar el número de viviendas. Las ARE que se incorporan en este PERI tienen los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

ARE NÚM.	Situación	Techo conservado en todas las plantas	Techo terciario añadido
72-01	C/ Montevideo, C/327, C/328	12.060	—
72-02	C/ Valparaíso, Manacor, Caracas	8.464	885 m ²

Art.13. Chaflanes

Sólo se forman chaflanes como solución de esquina, por aplicación del artículo 175 de las Normas del PGOU, en los casos en que están recogidos en la documentación gráfica de Zonificación.

Art.14. Andronas

Como recurso para preservar una de las características tipológicas de la edificación en el barrio de La Soledad, se señalan andronas en las esquinas donde es posible conservarlas, que se identifican dentro de las zonas B2 y B3 con la letra B rodeada por un círculo.

Se define como androna la abertura a la calle del patio de la manzana, a través de las plantas piso de las parcelas de la esquina, a partir de la correspondiente profundidad edificable. Las andronas no admiten ningún tipo de cuerpo volado, aunque se pueden abrir aberturas por parte de las edificaciones que correspondan a la propia parcela. La altura edificatoria será de una planta.

Art.15. Condiciones tipológicas de las áreas tradicionales

A pesar de que las edificaciones del barrio de La Soledad no están incorporadas en el Catálogo de la ciudad, se considera que es necesario proteger las condiciones medio ambientales de las calles actuales, tanto por las alturas que ya determina el Plan General como por los elementos que configuran la composición de las fachadas exteriores.

En caso de substitución de edificios existentes en el barrio, en las manzanas calificadas como B2a, los nuevos proyectos deberán interpretar justificadamente las pautas compositivas dominantes y acabados materiales de las edificaciones existentes en el resto del frente de la manzana, o en su defecto, en el confrontante. Esta justificación se efectuará en la memoria del proyecto y en un alzado de los frentes de la manzana donde se emplaza el proyecto. Estos criterios también tendrán aplicación en caso de reforma de fachadas o ampliación de volumen exterior a la calle.

Art.16. Régimen de usos

La regulación de usos se concreta a partir del artículo 126 de las Normas Urbanísticas para cada zona B y E, con las siguientes precisiones para los Ámbitos de Actuación:

Zonas en Ámbitos de Actuación con Ordenación Específica.

Se admiten los usos residenciales, comerciales, administrativos y turísticos y hoteleros, así como el resto de usos del cuadro número 1, según el cual se regulan. Entre los usos del tipo 4.4 – establecimientos públicos- se admiten los de restauración y bares de horario diurno, y aquellos destinados a ocio, entretenimiento de la población infantil.

Zonas en Ámbitos de Actuación con Ordenación Anterior Modificada.

Se admiten los usos residenciales, comerciales, administrativos y turísticos y hoteleros, así como el resto de usos del cuadro número 1, según el cual se regulan. En las plantas bajas de nueva creación por el presente Plan no se permiten los usos residenciales de ningún tipo. De los usos del tipo 4.4 – establecimientos públicos - se admiten los de restauración y bares de horario diurno, y aquellos destinados a ocio y entretenimiento de la población infantil.

Art.17. Régimen general de la edificación

La ordenación de las manzanas respetará las siguientes determinaciones sobre aspectos generales, de ordenación y de acceso a aparcamientos:

Aspectos generales

1. La posible modificación posterior del uso de los edificios ya construidos, se podrá hacer siempre que se cumplan las normas fijadas para cada zona en este P.E.R.I., o pueda ser adaptado posteriormente a las mismas.

2. En las piezas de nueva construcción, la densidad de viviendas máxima se calculará dividiendo el techo total en cada pieza por 90m²/vivienda. En las ordenaciones que se conservan, se mantiene la misma densidad existente.

3. Las piezas de regulación genérica según el PGOU, zonas B y E, se rigen por sus Normas Urbanísticas.

4. Los patios interiores de manzana que no sean edificables se destinarán a usos comunitarios del inmueble o particular si se trata de vivienda unifamiliar, con acabado preferente ajardinado.

Ordenación

5. Las fichas de las actuaciones AE i UE forman parte de las determinaciones de estas normas.

6. El PERI determina ámbitos de actuación en los cuales señala las edificabilidades correspondientes y, en su caso, especificando la nueva que se sitúa específicamente en la planta baja, que se añade al resto de la edificabilidad consolidada, que se conserva.

7. Las alturas máximas se fijan en el plano de ordenación y en las fichas. Por encima sólo se podrán situar los elementos a que se refiere el artículo 169 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. La altura por planta en metros corresponde a la fijada por las normas del PGOU para cada tipo de ordenación B o E. En las ordenaciones según volumetría específica, las alturas se corresponderán con las de la calificación zonal del resto de la manzana, o en el caso de actuaciones aisladas, el equivalente total de 4 metros en la planta baja y 3 metros por planta piso. Cuando la planta baja sea destinada a vivienda, el suelo podrá levantarse 1 metro, por razones de privacidad, sin que ello de lugar a un incremento de la altura total de la planta baja.

9. Las plantas bajas que se incorporan en los Ámbitos de Actuación con Ordenación Anterior Modificada tendrán una ordenación concreta en cada caso adecuada en altura a la edificación que se conserva, con la cual se acoplan, con la limitación de la edificabilidad y el respeto de los derechos de vistas, asoleamiento y ventilación que requieren las viviendas existentes.

Estas Normas se complementan con una fichas orientativas de ordenación para la reestructuración de las plantas bajas, que figuran en el apartado 10.5 de la Memoria. No se podrá superar la edificabilidad señalada por este PERI en el plano P.2 para cada actuación de planta baja.

Aparcamiento

10. Se regula por las Normas del PGOU, con la siguientes precisiones, excepto otras especificaciones que puedan incorporar estas normas en cada ordenación:

El número de plazas mínimo que se deberá construir en zonas residenciales corresponderá a la más alta de considerar una plaza por vivienda o cada 100 m² construidos, incluidas las partes comunes que dan servicio a la residencia.

No se aplicará la reducción de dotación de plazas de aparcamiento en promociones públicas, del artículo 424 de la Normas del PGOU.

En las promociones que resulten con la obligación de construir 20 o más plazas, las situarán en planta subterráneo o, en su caso, ocupando como máximo el 50% de la superficie edificable en planta baja.

El patio interior de manzana libre de edificación no podrá ser ocupada por aparcamiento en superficie en ningún caso.

11. Los accesos a los aparcamientos se producirán desde vías, evitando cruzar zonas verdes. En el caso de que no hubiera ninguna otra alternativa, se admite que puedan ser cruzadas zonas verdes de configuración lineal, siempre y cuando la solución de accesos sea única para toda la unidad de proyecto.

12. Se admite la construcción de aparcamientos en el subsuelo de los espacios libres públicos y vialidad. Estos aparcamientos deberán ser de interés, promoción y titularidad pública, sin perjuicio que puedan ser explotados en régimen de concesión u otras fórmulas que garanticen la titularidad pública. En todos los casos, la instalación deberá resolver adecuadamente los condicionantes que comporte en superficie la calificación urbanística establecida por el planeamiento vigente.

Art.18. Ordenación de la edificación por zonas y subzonas

La zonificación del PERI se corresponde con la del PGOU en las zonas B y E.

Las piezas incluidas en ámbitos de actuación, se ordenan según la tipología de Volumetría Específica, zona 'F0a', con las precisiones del artículo 12 y 17 de estas normas, tanto en ordenaciones aisladas como en piezas adosadas en relación con tipología preexistente al resto de manzana. Corresponen a:

Zona AAOE. Ámbitos de Actuación con Ordenación Específica.

Zona AAOAM. Ámbitos de Actuación con Ordenación Anterior Modificada. Esta incorpora las siguientes subzonas que identifican las tipologías de actuación en planta baja:

Subzona PL-A: reestructuración de la planta baja en un maxibloque.

Subzona PL-B: reestructuración de la planta baja en bloc con pilotis.

Subzona PL-C: reestructuración de la planta baja en bloque con espacio colectivo.

Subzona PL-D: rehabilitación de viviendas y espacios colectivos y privados y remodelación de la calle.

Subzona PL-E: rehabilitación de viviendas y espacios colectivos y privados.

El reconocimiento por este PERI de las ordenaciones anteriores existentes regulariza la ordenación y edificabilidad de las mismas y dejan la condición de situación disconforme con la ordenación vigente.

Art.19. Ordenación de la edificación de la zona AAOE. Ámbitos de Actuación con Ordenación Específica.

a) Se regulan por asimilación de acuerdo con lo que establecen las normas del PGOU para las zonas 'B' en el artículo 212, según la mayor altura fijada en cada manzana, con las especificaciones, sin embargo, de ordenación, edificabilidad máxima y usos que se señalan en este Plan Especial para la zona correspondiente.

b) La ordenación de cada pieza, por lo que respecta al número de plantas de la edificación, tipo de ordenación, alineaciones y profundidad edificable, se regula por lo que dispone el presente Plan.

c) La ordenación que figura en la documentación gráfica es un gálibo máximo que permite localizar la edificabilidad correspondiente a cada unidad de desarrollo. La distribución estricta de la edificabilidad en cada pieza o manzana de cada ámbito de actuación se determinará, si es el caso, en el proceso de gestión del plan, o en el caso de actuación unitaria, en el propio proyecto.

d) En las AAOE, de nueva construcción, el número de plazas de aparcamiento será el mínimo que corresponde por aplicación de las Normas del Plan General, con la obligación de destinar a este uso las plantas subterráneo completas. No se admiten causas para la reducción del número de plazas, y se deberá de destinar una planta completa más en el caso que la distribución de las plazas dé lugar a un resto fraccionario de plazas.

Art.20. Ordenación de la edificación de la zona AAOAM. Ámbitos de Actuación con Ordenación Anterior Modificada.

a) Se regulan de acuerdo con la calificación anterior, prevista en el PGOU, con las especificaciones del presente PERI por lo que respecta a las respectivas plantas bajas.

b) Se incluyen en la regulación de este artículo las siguientes piezas del PGOU:

Las áreas de régimen especial ARE/72-01 y ARE/72-02

Les áreas de planeamiento incorporado API/72-01 y API/72-02.

Piezas de ordenación singular, calificadas como a B2a, B3x, B4a, B5a, E4a y E6a, que el PERI propone identificar como API según la ordenación consolidada.

c) Las zonas de AAOM tienen como edificabilidad total la consolidada actualmente y la que añade el PERI en cada caso en plantas bajas.

d) EL PERI prefigura en cada caso la ordenación de planta baja y determina el techo correspondiente a la misma. Se permite desplazamiento de edificabilidad entre diferentes manzanas con la tramitación de un estudio de detalle de ordenación.

e) Las actuaciones comportarán la mejora de la edificación existente y de los espacios comunitarios de cada pieza.

Art.21. Ordenación de la edificación de la subzona PL-A. Reestructuración de la planta baja en un maxibloque.

a) Definición.- Reestructuración importante de la planta baja, con reordenación de los espacios públicos y privados. Interiores de manzana ajardinados y comunitarios.

b) Objeto.- Construcción de edificios en planta baja y cierre de manzana, de pb y 1 pl y 6 metros de altura máxima, para la creación de nuevas fachadas urbanas. Podrán superar el ámbito de ocupación de las plantas piso, según la documentación gráfica.

c) Cuando partes de las edificaciones existentes tengan viviendas en planta baja, será necesario preservar la parte de espacio comunitario más cercana a estas viviendas de manera que quede cerrada por las edificaciones nuevas o existentes pero accesible para la comunidad, con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda. En ningún caso será edificable este suelo y su propiedad será de carácter comunitario.

d) Las nuevas edificaciones en planta baja no podrán contener usos residenciales. Corresponderán a los usos de Servicios y Terciario especificados en

el artículo 112 de la Normas del PGOU.

Art.22. Ordenación de la edificación de la subzona PL-B. Reestructuración de la planta baja en bloque con pilotis.

a)Definición.- Reestructuración de la planta baja, con cierre de los espacios sobre pilotis abiertos actualmente en planta baja.

b)Objeto.- Edificios en planta baja para completar las fachadas urbanas. No podrán superar la altura de las plantas bajas existentes, pero podrán rebasar el ámbito de ocupación de las plantas piso, según la documentación gráfica.

c)Las nuevas edificaciones en planta baja no podrán contener usos residenciales. Corresponderán a los usos de Servicios y Terciario especificados en el artículo 112 de las Normas del PGOU.

Art.23. Ordenación de la edificación de la subzona PL-C. Reestructuración de la planta baja en bloc con espacio colectivo.

a)Definición.- Reestructuración de la planta baja, con cierre parcial para actividades de servicio y comercio, y creación de espacios comunitarios ajardinados en las partes comunes

b)Objeto.- Edificios en planta baja para completar las fachadas urbanas. No podrán superar la altura de las plantas bajas existentes, pero podrán superar el ámbito de ocupación de las plantas piso, según la documentación gráfica.

c)Las nuevas edificaciones en planta baja no podrán contener usos residenciales. Corresponderán a los usos de Servicios y Terciario especificados en el artículo 112 de la Normas del PGOU.

Art.24. Ordenación de la edificación de la subzona PL-D. Rehabilitación de viviendas y espacios colectivos y privados y remodelación de la calle.

a)Definición.- Mantenimiento de la planta baja existente y arreglo de los espacios comunitarios y privados.

b)Objeto.- Edificios de planta baja, adheridos a las edificaciones existentes, para completar las fachadas urbanas. No podrán superar la altura de las plantas bajas existentes.

c)Las nuevas edificaciones en planta baja no podrán contener usos residenciales. Corresponderán a los usos de Servicios y Terciario especificados en el artículo 112 de la Normas del PGOU.

d)Se prevé la mejora de los espacios públicos incorporados.

Art.25. Ordenación de la edificación de la subzona PL-E. Rehabilitación de viviendas y espacios colectivos y privados.

Actuaciones para la mejora de los edificios existentes y arreglo de los espacios comunitarios y privados. No se prevé incorporar nuevas edificaciones en planta baja.

CAPÍTULO 4. DESARROLLO DEL PERI

Art.26. Desarrollo de las ordenaciones

a)La propuesta de PERI configura una ordenación que se puede desarrollar directamente por proyectos de edificación, y una vez garantizadas las condiciones de desarrollo fijadas por los ámbitos de actuación.

b)Se podrán precisar mediante Estudios de Detalle las alineaciones y las alteraciones de volúmenes, con crecimiento máximo del 10% de las anchuras de los cuerpos de edificación, y siempre que no supongan incremento del número de plantas ni de las alturas fijadas en la normativa y se respete la edificabilidad de cada manzana.

c)Los planes especiales pueden fijar y modificar los usos de equipamiento y ajustar su edificabilidad de manera justificada, en los casos de interés público, con el límite de altura más grande de las manzanas vecinas dentro de este plan.

Art.27. Desarrollo de las plantas bajas en las zonas AAOAM

a)En conformidad con lo que dispone la ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, en el artículo 14.1, la ejecución de las previsiones del PERI en los Ámbitos de Actuación con Ordenación Anterior Modificada, por lo que respecta a la edificabilidad de las plantas bajas, se deberán ejecutar en el plazo que se señala por estas normas.

b)El plazo para iniciar las obras por parte de la iniciativa particular se establece en un año y un año más para acabarla, contados a partir de la aprobación definitiva del PERI. Superado cualquier de los dos plazos, sin que se haya iniciado o finalizado las obras, se legitima a la administración para proceder por el sistema de expropiación como actuación aislada. En este caso, se determina al IBAVI como beneficiario de la expropiación.

c)El objeto de la expropiación será la edificabilidad de planta baja que pertenezca a las comunidades incluidas en los diferentes AAOAM. Según lo que dispone el artículo 30 de la ley 6/98, en el justiprecio se han de descontar los gastos y costes previstos en el artículo 31 del presente PERI y, según lo que dispone el artículo 37 de la citada ley, se podrá acordar con las respectivas comunidades de propietarios, el pago del justiprecio con locales de valor equivalente.

d)En los ámbitos de actuación correspondientes a las plantas bajas, se redactarán 'Proyectos Urbanos de Ordenación' con el ámbito mínimo de una manzana, con la definición propia de un anteproyecto de arquitectura, y el grado de precisión suficiente para ser informados por los servicios municipales y conocimiento de los vecinos.

Art.28. Desarrollo por Unidades de Ejecución

Se prevé el desarrollo de las Unidades de Ejecución mediante el Sistema de Compensación. Este sistema de actuación podrá ser modificado por otros previstos a la legislación vigente con la finalidad de garantizar el correcto desarrollo de las previsiones del planeamiento.

Art.29. Desarrollo por Ámbitos de Expropiación

a)Se justifican las Actuaciones por expropiación por la necesidad de garantizar, en algunos casos, la ejecución y continuidad de elementos de infraestructura viaria, y en todos, cuando las cargas de la actuación no hacen viable ni posible la ejecución de las determinaciones del planeamiento por parte de la iniciativa privada, mediante los sistemas de actuación por compensación o de cooperación.

b)Las reglas de valoración aplicables, a efectos de expropiación – Ley 6/98, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones- garantizan la determinación del justiprecio de los bienes y derechos afectados, en términos de valor real.

c)Se determina el sistema de actuación por expropiación de los suelos de sistemas viarios y de zonas verdes en general, que no estén incorporados en unidades de ejecución.

Art.30. Edificabilidad de las Unidades de Ejecución o Actuaciones por Expropiación

La edificabilidad señalada para cada Actuación se considera fija, y no puede ser modificada por apreciaciones posteriores de delimitación o precisión de superficies.

Art.31. Reinversión del aprovechamiento de las nuevas plantas bajas.

Es un objetivo declarado de este PERI la mejora de los espacios públicos, de los edificios y del control del aspecto urbanístico del barrio. Con esta finalidad se proponen las edificaciones en las plantas bajas abiertas.

El beneficio neto estimado a partir de un estudio de mercado en el sector, de estas actuaciones en plantas bajas será reinvertido por la promoción, en la mejora de los espacios públicos, comunitarios y rehabilitación del bloque a que corresponda la actuación, que será justificado y comprometida la ejecución en un proyecto ejecutivo conjunto.

En ningún caso se admitirá el desarrollo urbanístico previsto por la ordenación de este PERI para las plantas bajas en bloques consolidados, si no se contempla en el proyecto, por el operador, la condición anterior.

CAPÍTULO 5. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art.32. Deberes en materia de costes de urbanización

Los costes de urbanización derivados de la dotación de infraestructuras del sector, de acuerdo con las previsiones del planeamiento, serán a cargo de los ámbitos de desarrollo correspondientes, y de las Administraciones actuantes en cada caso.

Art. 33. Compromisos para el desarrollo de unidades de ejecución

En las unidades de ejecución los propietarios tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Cesión de los suelos destinados a vial, espacios libres públicos y equipamiento incluidos en la actuación.
- b) Costear de la urbanización.
- c) Aquellas otras cargas que correspondan según la legislación vigente

Art.34. Realojos de los residentes afectados por la ejecución del PERI

a) Los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual tienen derecho a ser realojados en viviendas dentro del ámbito del sector de planeamiento, o del sector inmediato de Llevant, de nuevo desarrollo. En aquellos casos que los ingresos familiares sean superiores al límite máximo establecido para el acceso a las viviendas de protección, el precio de venta de la vivienda se incrementará progresivamente en función de los ingresos acreditados por la unidad familiar.

b) En todo caso, cualquiera que sean las relaciones jurídicas y personales

entre los ocupantes de una vivienda, la relocalización supondrá el acceso a una única vivienda por cada una de las que desaparecen.

c) Los titulares de actividades que sean admisibles en relación al uso principal previsto en el PERI, podrán optar con carácter preferente a la adquisición de un local comercial en los nuevos edificios del sector, de promoción pública.

Art.35. Beneficiarios de la relocalización

a) Respecto a las fincas incluidas en el ámbito del PERI, el derecho de relocalización se otorga exclusivamente al residente efectivo de la vivienda, ya lo sea a título de arrendamiento o de cualquier derecho real en el momento del acuerdo de aprobación inicial de este documento de Plan Especial.

b) Se establecen como condiciones mínimas para ejercitar la opción de relocalización, las siguientes:

a. Acreditar el título jurídico que habilite la ocupación, el cual habrá de ser anterior a la fecha antes mencionada.

b. Acreditar la ocupación efectiva de la vivienda durante el período comprendido entre aquella fecha y el momento de inicio del expediente de expropiación, o del expediente de reparcelación.

c. No se podrá desalojar a los ocupantes residentes, que cumplan los requisitos anteriores, hasta que no esté a su disposición la vivienda alternativa, cuando hayan optado por el derecho de realojamiento.

d. Se podrá optar por soluciones transitorias, siempre que el beneficiario del realojamiento esté de acuerdo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En las actividades legalmente instaladas con anterioridad a la aprobación del presente PERI, que no resulten admitidas según el nuevo régimen de usos, podrán hacerse obras de reparación, mejora de las condiciones higiénicas y ambientales y las que tiendan a suprimir o reducir los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos. No se autorizará el aumento de la superficie utilizada ni la potencia instalada, ni la sustitución de elementos constructivos de tipo precario por otros de mayor consolidación.

(ver fichas en la versión catalana)

El traslado de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del Acta.

Contra dicho acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrán interponer, alternativamente, los siguientes recursos:

a) El recurso potestativo de reposición ante el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en el plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo. Contra la desestimación expresa del recurso de reposición podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente de la notificación de la desestimación del recurso de reposición. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición, que se podrá entender producida en el transcurso del plazo de un mes a contar desde su interposición sin que se haya dictado y notificado su resolución, podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) Directamente el recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si fuera el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo esto de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo.: Bartomeu Tous y Aymar

— o —

Num. 22268

Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca referente a la corrección de error material relativa al equipamiento EQ0A AS-P/(76-12-P) del Molinar, del PGOU de Palma.

El Pleno del Consell Insular de Mallorca, en sesión celebrada el día 7 de noviembre de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

‘Visto el expediente promovido por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca en relación a la corrección del error material detectado al PGOU rela-

tiva al equipamiento EQ0a AS-P/(76-12-P) de la calle Golfo de Vizcaya del Molinar, de conformidad con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo que dispone el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y de procedimiento administrativo común, y vista la propuesta de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, el Pleno del Consell Insular de Mallorca acuerda la aceptación de la corrección propuesta del error material producido y, en consecuencia proceder a su rectificación habiéndose de proceder a la reducción de la superficie de suelo lucrativo D3x y un aumento de la superficie del equipamiento de 907 m² a 1137 m², quedando modificados por lo tanto la ficha del sistema y el plano de ordenación del suelo urbano L-23, todo procediendo a su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares’.

Se publican las fichas de sistemas actual y modificada:

(ver ficha en la versión catalana)

El traslado de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del Acta.

El secretario general,
Bartomeu Tous y Aymar

— o —

Num. 22326

Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones la revisión del plan general de ordenación del municipio de Inca.

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada dia 27 de octubre de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente relativo a la revisión del plan general de ordenación del municipio de Inca, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Comisión acuerda aprobar definitivamente la revisión del PGOU, sometiénolo a las siguientes prescripciones:

a) Con respecto a los Sistemas Generales:

1^a. - Queda reflejada como zona de protección establecida en el art. 31 de la Ley 5/90, de 24 de mayo, de carreteras de la CAIB, correspondiendo a la PMV-211-2 (Inca- Mancor), los 18 metros a partir de la arista de explanación, así como también a la C-713 (carretera Palma-Alcúdia) en los sectores de suelo urbanizable programado y suelo no urbanizable, de 25 metros a partir de la arista de explanación. Por lo cual el Ayuntamiento tendrá que remitir la documentación gráfica complementaria con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/90 de carreteras de la CAIB.

2^a. - Se entiende que el límite de los sectores urbanizables 1, con las áreas de afección de las carreteras son las definidas en la Ley 5/90, de carreteras de la CAIB. Por lo cual el Ayuntamiento tendrá que remitir la documentación gráfica complementaria con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/90 de carreteras de la CAIB para el conjunto de las actuaciones realizadas en las obras de la “prolongación de la PM-27 Autopista Central. Tramo III. Supresión de la “Travessa d’Inca.”

3^a. - Con respecto al conjunto de la Variante “Nord d’Inca” hay que entender que el área de reserva de la misma sólo se puede entender como indicativa hasta que, en su caso, se apruebe el estudio informativo del Departament d’Obres Públiques del Consell de Mallorca, quedando mientras tanto conceptualizado como SSGG vial del PGOU, quedando la sección del vial, en todo su recorrido, con una anchura de entre 20 y 25 metros tal como se refleja a la documentación escrita y a la gráfica en lo referente a dicha sección, teniendo que reponerse la ficha del SSGG adaptada a esta circunstancia y grafiar la zona de reserva que prevé la Ley 5/90 de carreteras de la CAIB.

b) Con respecto al sol urbano y urbanizable y su crecimiento:

4^a. - Aunque no se encuentra en el informe de la Direcció General d’Ordenació del Territori mención alguna con respecto al cumplimiento de los apartados 3.1, 3.2 y 3.3 del suyo informe anterior y que fueron incorporados como deficiencias al acuerdo de suspensión, de 22/04/2005 y, por contra sí que se encuentra dentro de la última documentación aprobada provisionalmente (2/09/2005) copia del plano, a escala 1:10.000, adverbado por la Conselleria d’Obres Públiques, Vivenda i Transports de delimitación y medición del suelo urbano y urbanizable del núcleo de Inca y en el cual se manifiesta que la superficie total de suelo urbano es de 229,10 Ha y la de suelo urbanizable