PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
SUNP 24-01 SON PUIGDORFILA SUD. PALMA

PROMOTOR: Son Puigdorfila Sud S.L

VICENTE ALCOVER RIPOLL Y LUÍS MORANTA JAUME, arquitectos

Versión 01-07-2019

ADAPTACIÓN A LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL INFORME TÉCNICO CON FECHA DE SALIDA 10-12-2018

ÍNDICE:

0- FICHA PROPUESTA

1.-MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA DOCUMENTACIÓN.

1.1.1 JUSTIFICACIÓN DEL DESFASE TEMPORAL ENTRE LA EMISIÓN DE LOS INFORMES Y LA DOCUMENTACIÓN DE ENERO 2015, QUE SUBSANABA DEFICIENCIAS Y COMPLEMENTABA REQUERIMIENTOS.

1.1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUAL DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

1.1.3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL S.U.N.P. 24-01.

1.2. ENCARGO, EMPLAZAMIENTO y PROCESO DE GESTIÓN

1.2.1 ENCARGO.

1.2.2. EMPLAZAMIENTO.

1.2.3. PROCESO DE GESTIÓN.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1. PLANEAMIENTO.

1.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN.

1.3.3. SUPERFICIES AFECTADAS. DATOS DE LA FICHA P.G.O.U. y DATOS REALES.

1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE DE CESIÓN.

1.3.5. USOS A DESARROLLAR EN ESTE S.U.N.P. SEGÚN P.G.O.U.

1.4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

1.4.1. ACCESIBILIDAD.

1.4.2. EDIFICACIONES.

1.4.3. TOPOGRAFÍA.

1.4.4. INSTALACIONES PREEXISTENTES Y SUS CONEXIONES:
- 1.4.4.1. AGUA POTABLE.
- 1.4.4.2. AGUAS PLUVIALES.
- 1.4.4.3. AGUAS RESIDUALES.
- 1.4.4.4. ELECTRICIDAD.
- 1.4.4.5. GAS.
- 1.4.4.6. TELEFONÍA.

1.4.5. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS COLINDANTES.

1.5. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

1.6. MARCO LEGISLATIVO ACTUAL.

1.6.1**.** LA LEY 12/2017 DE URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES Y EL REGLAMENTO DE LA L.O.U.S. EN RELACIÓN DE ESTE SUELO.

.

1.6.2. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 37.i DE LA L.U.I.B.

1.6.3. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 30 de la L.U.I.B.

1.6.4. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 43. DE LA L.U.I.B y ARTICULO 90 Y SIGUIENTES DEL REGLAMENTO DE LA L.O.U.S.

1.6.5. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 68 DE LA L.U.I.B. y ARTÍCULOS 187, 188 Y 189 DEL REGLAMENTO DE LA L.O.U.S.

1.7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

1.8. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

1.9. PLAN DE ETAPAS

1.10. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.- FICHA PROPUESTA

3.- CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y CUMPLIMIENTO DE MINIMOS

4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN:

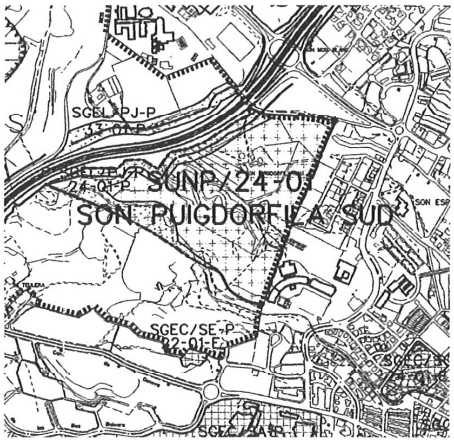
00. EMPLAZAMIENTO	
01. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	E. 1/2000
02. TOPOGRÁFICO	E. 1/2000
03. CATASTRAL	E. 1/2000
04. REDES DE AGUA Y ALCANTARILLADO	E. 1/2000
05. REDES DE ELECTRICIDAD	E. 1/4000
06. REDES DE GAS	E. 1/2000
07. REDES TELEFONICAS	E. 1/2000
08A. AVANCE DE PLANO DE ORDENACIÓN Y CONEXIONES CUADRO DE EDIFICABILIDADES	E. 1/2000
08B. AVANCE DE PLANO DE ORDENACIÓN Y CONEXIONES RELACIÓN CON EL ENTORNO PERIMETRAL	E. 1/2000
08C. AVANCE DE ZONIFICACIONES CON TRAMAS	E. 1/2000
08D. RED VIARIA SOBRE TOPOGRÁFICO	E. 1/2000
08E. RED VIARIA SIN TOPOGRÁFICO	E. 1/2000
09. ACCESOS Y COMPENSACIONES	E. 1/2000
10. PERÍMETROS Y ACCESIBILIDAD A ZONAS VERDES	E. 1/2000

FICHA

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SON PUIGDORFILA SUD CODIGO SUNP 24-01 SECTOR 24

1. Identificación

DENOMINACIÓN	Son Puigdorfila Sud
SITUACIÓN	Camí de Son Rapinya
PLANOS	1/5000 14



2. Sistemas locales **3.SistemesGenerales**

CLASE		0
ESPACIOS LIBRES	26660	61074
EQUIPAMIENTOS	22516	0
VIALES E INFR.	56953	0
TOTAL	106129	61074

4. Superficies

SUELO NO LUCRATIVO	167203
SUELO LUCRATIVO	83403
TOTAL	**250606**

5. Ordenación

USOS	ALTURA MAXIMA	SUP SUELO.	EDIFICABILIDAD	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG.	APROV. LUCRATIVO.
PROTECCION B	3 pl.	3001	489,67	0,6751	0,3578	0,2416	118
RES. UNIFAMILIAR	2 pl	11209	4483,60	0,7813	0,3578	0,2795	1253
RES. PLURIFAM.	4 pl.	62694	100937,34	0,6751	0,3578	0,2416	24381
SECUNDARIO	-	-	-	0,5462	0,3578	0,1954	-
TERCIARIO	2 pl.	3556	5334	1,0000	0,3578	0,3578	1909
EQUIPAMIENTO	2 pl.	2943	4414,50	0.4000	0,3578	0,1431	632

6. Superficie Edificable

EDIFICABILIDAD MÀXIMA	115659,11	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	28293
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÀXIMA	0,4615	APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,1129

7. Estándares Urbanísticos

DENSIDAD MÀXIMA VIVIENDAS PTI	40	NÚM. VIVIENDAS MÀX.	742
DENSIDAD POBLACIÓN MÀXIMA.	120	NÚM. HAB. MÀX.	2226

8. Gestión, Programación i planeamiento

PLANEAMIENTO APROBADO	-	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO A DESARROLLAR	P. PARCIAL	PLAN DE ETAPAS	1 CUATRIM.

9. Observaciones

1.-MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA DOCUMENTACIÓN.

1.1.1 JUSTIFICACIÓN DEL DESFASE TEMPORAL ENTRE LOS INFORMES de 03-05-2007 Y LA DOCUMENTACIÓN TRAMITADA EN ENERO 2015, QUE SUBSANABA DEFICIENCIAS Y COMPLEMENTABA REQUERIMIENTOS.

Como ya se ha señalado en versiones anteriores de esta Memoria, en el mes de **Enero de 2015** se presentó un Texto con las modificaciones y justificaciones complementarias requeridas en el Informe emitido por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de fecha **3-05-2007**. Se incorporaron igualmente las sugerencias expresadas por parte de los Servicios Técnicos en diversas reuniones desarrolladas desde aquella fecha. Se cumplimentaron los requerimientos expresados en su día en los diversos Informes de otros Organismos, solicitados por el propio Ayuntamiento, en tanto se seguía esperando la Adaptación Puntual del P.G.O.U. DE PALMA AL Plan Territorial de Mallorca en materia de Crecimiento Residencial, única causa de la paralización que afectaba a la tramitación del P.A.U. de Son Puigdorfila Sud

Todo este desfase entre las emisiones de informes y la presentación del Documento modificado en enero 2015 se produjeron por el motivo claramente explicado en el mencionado Informe Municipal, en el primer párrafo de sus Conclusiones:

"Si bien, mientras no se apruebe una Adaptación Parcial o Total al P.T.M, salvo Informe Jurídico en contra, es parecer de este Técnico que no se puede proceder a la Tramitación de este P.A.U ni PP por tratarse de una actuación que implica nuevo crecimiento."

Simultáneamente, en las mismas Conclusiones se consideró que se podía solicitar ya diversos Informes, y entre otros, a la Conselleria de Medi Ambient, al considerar la Documentación presentada como suficiente para el trámite inicial de Consulta Previa de la Comisión de Medi Ambient.

En el Acta de la Reunión Técnica de Medi Ambient de fecha 10-10-2007 acerca de esta Consulta Previa, se dijo textualmente: *"...no es pot tramitar cap actuació urbanística en relació a zones susceptibles d'acollir creixements residencials i turístics"*

Todo esto hace referencia determinaciones contenidas en las Disposición Adicional 3ª y Transitoria 5ª del Plan Territorial de Mallorca.

Independientemente de lo que se justificará más adelante en relación a estas disposiciones, el Informe Municipal continúa en el párrafo segundo diciendo:

"Ahora bien, sí es posible subsanar una serie de extremos, sin perjuicio de los que puedan surgir como consecuencia de la aprobación de la Adaptación al PTI o a alguna Ley o disposición que pueda entrar en vigor y que lo afecte".

Por tanto, la Documentación que se presentó entonces incluyó las modificaciones ajustadas a todos los Informes recibidos y a la normativa sobrevenida, con particular análisis a la nueva Ley de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares.

Y la tramitación de todo ello fue posible porque en fecha **25 de Octubre de 2014** se publicó en el B.O.I.B., la Aprobación Definitiva de la Adaptación Parcial del Plan General de Palma al Plan Territorial en materia de Crecimiento que incluía expresamente la totalidad del ámbito del S.U.N.P. de Son Puigdorfila Sud y las condiciones exigidas para su correcto desarrollo.

En consecuencia, se dieron ya las condiciones adecuadas y legales para desbloquear la situación en que se encontraba este Expediente y seguir la tramitación del Expediente que había quedado detenido en el año 2007, tal como se recogió en el Informe Jurídico emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en fecha 3-12-2014.

Por tanto, no ha habido nunca incumplimiento alguno de plazos por parte del Promotor por cuanto el tiempo transcurrido entonces había sido inhábil a todos los efectos.

No obstante, la Conselleria de Medi Ambient ha declarado la caducidad del Expediente 11359/2007, de Evaluación Ambiental Estratégica, con el argumento de no haber presentado Documentación para proseguir la tramitación, a pesar de haberse comunicado que era imposible hacerlo en tanto no se dispusiera de un preinforme favorable del Avance de Ordenación que se está tramitando como plano exigido dentro de la Documentación del presente P.A.U.

En este intervalo de tiempo hasta 2015 se aprobó la L.O.U.S., Ley 2/2014 de 25 de marzo de 2014, de Ordenación y Uso del Suelo en las Islas Baleares, que estableció en su artículo 42 un nuevo marco de definición de los Suelos Urbanizables, no distinguiendo entre los actualmente Programados y los No Programados y tampoco establece un instrumento urbanístico de transformación de los actuales Suelos No Programados en Programados.

En fecha 16-04-2015 se aprobó el Reglamento de la L.O.U.S., B.O.I.B. 30-04-2015, con entrada de aplicación el 30-05-2015, que estableció en su Disposición Transitoria Primera, apartado 3 lo siguiente:

Disposición transitoria primera

Instrumentos de planeamiento vigentes

3. Los ámbitos de suelo urbanizable no programado previstos en los planes generales de ordenación urbana aprobados definitivamente con anterioridad al día 29 de mayo de 2014, siempre que no se hubiesen reclasificado como suelo rústico por efecto de determinaciones legales o de los instrumentos de ordenación territorial, podrán programarse de acuerdo con las previsiones establecidas en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento urbanístico, y en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba

el Reglamento de Gestión urbanística, así como por las que hayan podido establecer dichos planes generales, en cuanto a la forma y condiciones de incorporación al desarrollo urbano de las actuaciones no programadas mediante la formulación de los programas de actuación urbanística correspondientes. *En estos casos no resultará de aplicación, en los municipios correspondientes, el desplazamiento normativo a que se refieren las letras a) y b) de la disposición final primera de este Reglamento.*

En fecha 01-01-2018 entró en vigor la **Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (L.U.I.B.)** cuya Disposición Transitoria Segunda determina:

Disposición transitoria segunda

Instrumentos de planeamiento en tramitación

1. Los procedimientos relativos a los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley:

a) Adaptarán sus determinaciones a lo previsto en esta ley, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

Este apartado, a tenor de la lectura de los apartados 2 y 3, parece referirse a Planes Generales. Con todo, el tema queda claro en el caso que nos ocupa, con la lectura del apartado 4:

4. El resto de planes y otros instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la presente ley adaptarán sus determinaciones a lo previsto en la misma, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

Por otra parte, en base a la Disposición Final Segunda de la L.U.I.B., el reglamento de la L.O.U.S. es de aplicación en aquello que sea compatible con la L.U.I.B.

Disposición final segunda
Régimen transitorio de normativa reglamentaria

2. Hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, continuará siendo vigente, en todo lo que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del Suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Se considera en todo caso incompatible con esta ley el título VIII del citado reglamento, a excepción de su capítulo V.

Por tanto, se aplica en esta nueva versión del PAU el conjunto de Parámetros establecidos en la L.U.I.B. en cuanto a superficies de Espacios Libres,

Equipamientos, Aparcamientos, diseño de viales, aparcamientos en áreas ajenas al sistema viario, etc.… salvo que en el Reglamento de la L.O.U.S. existan prescripciones no recogidas en la L.U.I.B.

1.1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.

Las modificaciones que se presentaron anteriormente eran consecuencia del informe técnico realizado en fecha **27-09-2016** y del correspondiente informe jurídico, en fecha **19-10-2016**. Se exponen estos antecedentes porque en parte justifican el diseño actual que básicamente mantiene y perfecciona el anterior. La actual presentación introduce subsanaciones de errores detectados por los Servicios Técnicos e introduce básicamente cumplimentaciones al uso comercial requerido en el P.E.C.M.A., Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca

El 7-12-2016 se produjo, a solicitud de Gerencia, una reunión del técnico redactor Luis Moranta Jaume con el Gerente y Subgerente de Urbanismo, en presencia del arquitecto autor del Informe Técnico y de la letrada autora del Informe Jurídico. Allí, por parte del arquitecto redactor se procedió a explicar detalladamente las directrices contenidas hasta aquella fecha el P.A.U., resultado de las negociaciones habidas con las diferentes Gerencias de Urbanísimo de varios Consistorios y adaptaciones a Informes y sugerencias realizadas a lo largo de tantos años.

TEMA ACCESIBILIDAD:

En la reunión, el técnico municipal explicó las deficiencias expresadas en su informe, refiriéndose especialmente a los problemas de accesos, por su incidencia en los ámbitos perimetrales. Por parte de Gerencia se comentó que esta problemática de accesibilidad se tenía que mejorar dado el número de viviendas.

El número de viviendas de este S.U.N.P. es una previsión del Plan General cuyo desarrollo está previsto e incluido en el Plan Territorial. Este desarrollo se potenció expresamente desde el propio Ayuntamiento, al tramitar la Adaptación Parcial del P.G.O.U al P.T.I. en materia de crecimiento incluyendo este Suelo, puesto que el P.A.U. estaba ya con su tramitación muy avanzada.

Son Puigdorfila Sud quedó entonces como un suelo a desarrollar <u>íntegramente y sin reducciones en su ámbito ni densidades</u>, cosa que no ocurrió con otros suelos que sufrieron recortes en su densidad residencial.

Nos encontramos en una situación en la que el Planeamiento (Plan Territorial y P.G.O.U. adaptado) otorga una densidad de viviendas condicionada al suelo remanente por la previsión en el Plan General de un Sistema General de Espacio Libre Público de cesión gratuita, del orden de 6 hectáreas, superior al 20% exigido en el P.T.I.

El sistema de Accesos de ha analizado y establecido mediante consultas de soluciones consensuadas con la Conselleria de Territorio e Infraestructuras, Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell Insular de Mallorca. En ellas se atiende a la propuesta realizada desde la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, en el sentido de buscar un tipo de acceso tanto de entrada como de salida desde la Vía de Cintura, además de hacerlo desde las calles colindantes, evitando acceder desde Sa Teulera.

Las consultas previas requeridas tanto a la Conselleria como al Departamento de Mobilitat del Ayuntamiento han marcado las pautas para que estos accesos sean efectivos y funcionales, como se acredita en este P.A.U. y que cumplan los requisitos del Estudio de Tráfico

En concreto se accede desde la rotonda situada en el límite de la urbanización Sa Teulera colindante con la Vía de Cintura, mediante un vial de un carril situado antes del puente que cruza hacia Génova y el Cuartel del C.I.R. Se trata de una intervención a modo de "vía de servicio" que, desde la rotonda, transita paralela a la Vía de Cintura sin interconectar con ella hasta entrar a Son Puigdorfila Sud por el punto expresado en las versiones anteriores de este P.A.U.

La salida hacia la Vía de Cintura se realiza por donde se había propuesto ya anteriormente, con una conexión simplificada respecto a la inicial.

TEMA EQUIPAMIENTO ESCOLAR:

Se dispone de un Informe de fecha 3 de febrero de 2016, de la Conselleria d'Educació i Universitat, Direcció General de Planificació, Ordenació i Centres, donde se solicita expresamente que en el S.U.N.P de Son Puigdorfila Sud se deje una reserva total de 18.450 m2, 10.350 para un I.E.S. 16+6 (690 plazas) y 8.100 m2 para un C.E.I.P. 6+12 (450 plazas), en parcelas contiguas.

En la anterior Documentación se acreditó el destino de 18.477 m2 (superior a lo solicitado), aptos para lo solicitado en el Informe inicial (1.140 plazas escolares).

TEMA P.E.C.M.A.:

Recientemente se ha aprobado definitivamente el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca que exige en su artículo 25 unas reservas en los Suelos Urbanizables mayoritariamente Residenciales. Estas reservas se analizan en capítulo aparte más adelante.

CONCLUSIONES:

Todo lo anterior acredita la capacidad urbanística de los terrenos de Son Puigdorfila Sud para aportar suelo requerido no solo desde el Plan General sino desde otros instrumentos de planeamiento y organismos para ser destinados a Espacios Libres y a Equipamientos, Docentes, Comerciales y Administrativos adecuados no solo para la población prevista y aprobada en la Adaptación del Plan General al Plan Territorial en materia de crecimiento, sino a la población periférica de barrios colindantes, así como al resto de Palma. Todo ello además de aportar suelo apto para un uso residencial destinado a vivienda tanto libre como de protección oficial, dada la demanda existente.

Este conjunto de Equipamientos no lucrativos, que incluyen el Docente, la Plaza de Toros y una reserva (22.516 m2) , junto con los diversos Espacios Libres de ámbito local (26.660 m2) y Sistema General de Espacio Libre deducidos los accesos (59.818 m2), aportan suelo público utilizable que, al margen del viario y las explanadas de aparcamiento previstas en la L.U.I.B , abarcan un área de 108.994 m2 respecto a 250.606 m2 totales, un 43,5 % del ámbito, sin incluir las parcelas de Equipamientos Privados (6.499 m2)

Las zonas de viales con sus aparcamientos (37.862 m2), así como las explanadas de aparcamiento en suelo de dominio público ajenas al viario, requeridas en la L.U.I.B (19.091 m2), aportan otros 56.953 m2 de suelo de cesión.

La solución presentada en la versión anterior, sometida a los Informes Técnico y Jurídico de fecha 11-12-2017 y 8-02-2018 respectivamente, fue modificada para subsanar todo lo establecido en dichos informes, adaptar el PAU a los requerimientos de la L.U.I.B. y otras normas de aplicación sobrevenidas.

En esta versión como se ha dicho se subsanan una serie de deficiencias y errores materiales detectados en el Informe de fecha 30-11-2018 y se ajusta a los requerimientos del P.E.C.M.A. en relación con el uso Comercial, entendido como un uso Terciario, no de Equipamiento, por lo que se hace necesario acogerse al artículo 75 de las Normas urbanísticas del Plan General de Palma para poder darle acogida, como se explica más adelante.

Por ello, como las veces anteriores, se adjunta a esta Memoria un Anejo en el que se señala cómo se subsana cada requerimiento técnico, a fin de facilitar la tramitación del Expediente.

1.1.3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL S.U.N.P. 24-01:

Es importante recordar una vez mas que este Suelo Urbanizable No Programado se encuentra reconocido en el Plan General de Palma, en el Plan Territorial de Mallorca y en la Adaptación Parcial del Plan General de Palma al Plan Territorial en materia de crecimiento en virtud de la **Sentencia 293 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, Autos 308/99, de 4-04-2003,** ya que estaba reconocido como tal en la Aprobación

Provisional del Plan General de 1989 y que sin embargo fue excluido junto con otros en la Aprobación Definitiva, lo cual fue objeto del citado Contencioso-Administrativo.

Según esta Sentencia, todos y cada uno de los Suelos Urbanizables Programados y los No Programados que se relacionan en la Pág. 9 de la misma habían logrado en el año 2000 aprobar el inicio de su desarrollo gracias a lo determinado en la Disposición Transitoria 7ª de las D.O.T., cosa que no pudieron hacer los terrenos de Son Puigdorfila Sur por estar con el Contencioso en marcha pendiente de Sentencia. En dicha Sentencia se recalca que los peritos actuantes estimaron que todos esos terrenos urbanizables aprobados eran merecedores *de ser desclasificados* en base a los criterios utilizados en la Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de 1998, criterios que la misma Sentencia considera NO APLICABLES al Urbanizable No programado 24-01 de Son Puigdorfila Sur, que merecía ser urbanizado.

En consecuencia, **la Sentencia devolvió por tanto a los terrenos de Son Puigdorfila Sur la consideración de Urbanizables No Programados que tenía en la Aprobación Provisional. Y se la devolvía a fecha de la Aprobación Definitiva del P.G.O.U (1998).** Pero cuando eso ocurrió nos encontrábamos ya en el año 2003 y no fue ya posible volver el tiempo atrás para ser incluidos en el cupo de terrenos que en 2000 se habían acogido a este listado de "terrenos prioritarios" de la Disposición Transitoria 7ª para iniciar su desarrollo, el cual se encuentra ya finalizado en la mayoría de los casos.

A día de hoy nadie discute la aptitud de los terrenos de Son Puigdorfila Sud para ser desarrollados, y prueba de ello es que los terrenos de este Suelo Urbanizable No Programado 24-01 han sido incorporados íntegramente y de forma indiscutible al listado de urbanizables a incluir en las 211,53 Ha de crecimiento previstas en el P.T.I, dada su situación preferente por estar dentro de la Vía de Cintura, rodeados por completo de Suelo Urbano y cuyo desarrollo potencia el adecuado remate de las zonas urbanas perimetrales colindantes.

La documentación de la Adaptación Parcial del P.G.O.U al P.T.I en materia de Crecimiento Residencial incluye ÍNTEGRAMENTE estos terrenos y les impone unas prescripciones acerca de dónde situar las zonas unifamiliares y dónde aconseja preservar en lo posible la masa arbórea, como se detalla a continuación:

- *Per a l'elaboració del Pla Parcial s'haurà de tenir en compte en la mesura que sigui possible la conservació de la vegetació existent composta per pinar i garriga, especialment en la zona sud-oest devora al torrent de Sant Magí.*

- *Per tal de minorar l'impacta visual es crearan zones verdes a l'àrea de major intervisibilitat, situada al guadrant nord-oest. En relació amb els usos incompatibles a la esmentada àrea només es permetrà la ubicació de zones d'ús residencial unifamiliar.*

En esta Memoria de P.A.U. se presentan las modificaciones y ajustes exigidos en los informes mencionados en el apartado anterior y en la normativa sobrevenida o, en su lugar, se aportan las oportunas justificaciones que permiten cumplimentar todos y cada uno de los requerimientos técnicos del Informe, además de las exigencias establecidas en los Informes solicitados en su día a otros organismos.

1.2. ENCARGO, EMPLAZAMIENTO y PROCESO DE GESTIÓN

1.2.1 ENCARGO

Se redacta el presente Programa de Actuación Urbanística del sector Urbanizable No Programado núm. 24-01 denominado "Son Puigdorfila Sud" en el Termino Municipal de Palma por encargo de D. Miguel Ramis Clar, con DNI 41.360.934-B, y domicilio en Calle Miguel de los Santos Oliver nº 7 A bajos, el cual actúa en nombre y representación de la sociedad "Son Puigdorfila Sud S.L." con CIF B-57.266.926, con el mismo domicilio, con poder notarial nº 1866 del Notario D. José A. Herrero de Lara, de 2 de Abril de 2004, y que a su vez representa a los copropietarios que representan el 87,601% de los terrenos, en virtud de los poderes notariales que se adjuntaron. Los demás copropietarios han mostrado su voluntad de adherirse al desarrollo urbanístico planteado en este P.A.U., lo que será planteado en forma dentro de la correspondiente Junta de Compensación para el desarrollo del Polígono.

Mas adelante se justifica la superficie real del Polígono tal como quedó definida en fecha 22 de octubre de 2003 por la Oficina Técnica de Control de Planeamiento, cuando se detectó un error en el grafiado de los linderos con respecto a la urbanización Sa Teulera. En total son 250.606 m2.

La relación de Propietarios y coeficiente de participación que se presentaron en su día son los siguientes,

Parcela 1: José Mª Sastre Juan	**8.030 m2**	**3,204 %**
Parcela 2: José Mª Sastre Juan	**54.117 m2**	**21,595 %**
Parcela 3: Hnos. Riera Sastre y Sabater Riera	**60.725 m2**	**24,231 %**
Parcela 4: Hnos. Sastre Alzamora	**96.662 m2**	**38,571 %**
Parcela 5: Promociones Reina	**28.349 m2**	**11,312 %**
Parcela 6: GESA-ENDESA	**1.400 m2**	**0,559 %**
Parcela 7: Consell Insular	**1.323 m2**	**0,528 %**
TOTAL:	**250.606 m2**	**100,00 %**

A día de hoy se han producido circunstancias que han modificado esta

participación de la siguiente manera:

Parcela 1: Urbanización Son Fila 2005 SL	**8.030 m2**	**3,204 %**
Parcela 2: Urbanización Son Fila 2005 SL	**54.117 m2**	**21,595 %**
Parcela 3: Hnos. Riera Sastre y Sabater Riera	**60.725 m2**	**24,231 %**
Parcela 4: Hnos. Sastre Alzamora	**96.662 m2**	**38,571 %**
Parcela 5: Promociones Reina	**28.349m2**	**11,312 %**
Parcela 6: Son Puigdorfila Sud S.L.	**1.400 m2**	**0,559 %**
Parcela 7: Son Puigdorfila Sud S.L	**1.323 m2**	**0,528 %**
TOTAL:	**250.606 m2**	**100,00 %**

1.2.2. EMPLAZAMIENTO

La zona afectada es el Suelo Urbanizable No Programado 24-01 denominado Son Puigdorfila Sud, cuyos límites físicos son: Por el Norte la Calle Albó (salida del Colegio de Madre Alberta) colindante con la Unidad de Ejecución U.E. 24-02, hoy ya suelo urbano edificado destinado a equipamiento S2b y espacios libres municipales (E.L.1c 24-07-P y E.L. 1a 24-08-P). Por el Suroeste y Sur, con la Urbanización Sa Teulera, ya desarrollada y en fase final de modificación del Plan General para ser considerada como Suelo Urbano , destinada a suelo residencial, mediante parte de un Sistema General de Espacio Libre por donde discurre el torrente de Sant Magí. Por el este y Sureste se limita con la Urbanización “Es Barranch”, ya consolidada, y con el Colegio de San Cayetano. Finalmente, por el Noroeste y Oeste los terrenos lindan con la Vía de Cintura mediante otro tramo de la franja de Sistema General de Espacio Libre mencionada que actúa como barrera verde

El ámbito definido en el P.G.O.U. constituye una clara **“unidad urbanística integrada**”, ya que tiene en las zonas urbanas perimetrales la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que se prevén, así como son totalmente factibles las obras de infraestructuras necesarias para la inserción de las mismas en el momento de su puesta en servicio. A su vez, este desarrollo urbanístico aportará a la ciudad de Palma un importante y extenso Sistema General de Espacio Libre Público incluido en su ámbito, así como una dotación de Equipamiento Docente importantes.

El perímetro y superficie se detallan más adelante, ya que se realizó una subsanación de error material en el año 2003.

1.2.3. PROCESO DE GESTIÓN Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS PARA CUMPLIMENTAR LOS REQUERIMIENTOS

A lo largo de todos estos años en que no era posible seguir tramitando el Expediente a causa de la no adaptación del P.G.O.U. al P.T.I. en materia de Crecimiento Residencial, se fueron desarrollado numerosas conversaciones con los diversos responsables políticos de los diferentes Consistorios que han conformado el Ayuntamiento de Palma, en reuniones realizadas conjuntamente con los Servicios Técnicos encargados de la supervisión del proceso, como consecuencia de las cuales se han ido presentando de forma continua borradores de trabajo (sin tramitación vía Registro) que llevaron a la propuesta presentada en Enero de 2015, la cual ahora se modificó a causa de lo requerido en su día en los Informes Técnico y Jurídico de fechas **11-12-2017 y 8-02-2018** respectivamente. Esta última versión se adapta al Informe Técnico más reciente de fecha **30-11-2018** junto con el de **11-11-2018** de Mobilitat.

De esta forma en todo momento se han tenido en cuenta los factores y condicionantes consensuados con el Ayuntamiento. Esta última versión introduce todos los requerimientos de los informes arriba relacionados y a las aclaraciones solicitadas sobre los mismos.

Se acompaña un nuevo Estudio de Tráfico, redactado por el Ingeniero de Caminos D. Juan José Lemm, siguiendo lo señalado en el Informe de Mobilitat antes mencionado y las directrices emanadas de la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell Insular de Mallorca Con ello queda patente que es viable la accesibilidad cumplimentando todos los requerimientos teniendo en cuenta no sólo la edificabilidad autorizable, sino la implantación de unas dotaciones escolares y comerciales.

En la presente propuesta, este Ingeniero ha revisado el acceso desde la Vía de Cintura y demás puntos críticos, que pueden ser posteriormente detallados a un nivel más de diseño dentro del Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización. Resta únicamente la Modificación de la Zona Verde de Es Barranch, que ha de ser objeto de Modificación Puntual del Plan General y queda justificada porque, siendo totalmente necesaria, se ha compensado con creces la superficie que se elimina gracias al incremento extra de zonas verdes desarrolladas en el P.A.U. según se acredita en esta Memoria y en un plano adjunto complementario.

En una anterior versión ya se eliminó todo acceso a través de Sa Teulera, ya que era redundante desde la propuesta de acceder desde la Vía de Cintura. Este acceso de Sa Teulera afectaba al torrente, a zonas verdes y a una parcela de equipamiento del ámbito del Plan Parcial de Sa Teulera, hoy suelo urbano.

El acceso directo que se propuso en la versión anterior, desde la Vía de Cintura, permitía pues acceder ya sin problemas al polígono: Las consultas realizadas en el

Departamento de Carreteras, han modificado el entronque directo que se proponía por otro más largo dese una rotonda exterior, con lo que no se interfiere con el tráfico de la Vía de Cintura en lo que se refiere al acceso de entrada.

En el presente P.A.U. se deja pendiente de posteriores estudios considerar la posibilidad de conectar la trama viaria del P.A.U. con un vial privado lindante con uno de los linderos en la zona Sureste, perteneciente al Colegio de San Cayetano, ya que en principio ese vial privado no es necesario para la accesibilidad y ello podía condicionar la gestión. En caso de ser interesante esta propuesta a efectos de tráfico para el Ayuntamiento y los colegios, en el Plan Parcial se puede estudiar un sistema de implantar la conexión de dos viales separados por un muro.

Se han ajustado anchos de viales en base a lo requerido en el Reglamento de la L.O.U.S., introduciendo además carriles bici que permiten enlazar con los existentes en las zonas colindantes.

Se ha reformado la ubicación de la previsión de equipamientos establecida en la L.U.I.B. y lo que fuera de aplicación del Reglamento de la L.O.U.S., siguiendo los criterios de Gerencia de ubicar el uso residencial plurifamiliar de forma más cercana a Es Barranch y el Colegio de san Cayetano. Dado que la elección de los usos aplicables está en función de lo que requiera la Administración, parece más oportuno ubicarlos agrupados en la proximidad de la Zona Verde correspondiente al Sistema Local, en un entorno mas apropiado para vincular el Equipamiento con la zona verde y favorecer, por proximidad, la posibilidad de interconectar usos. Se ha respetado el requerimiento de suelo destinado a uso docente.

Se establece una parcela de equipamiento de cesión en lo que fue la antigua plaza de toros, elemento catalogado, y otra de reserva.

Finalmente, se han uniformado y adecuado las zonificaciones a las existentes actualmente en el P.G.O.U, reduciendo alturas en todo el ámbito, que pasan a tener en residencial plurifamiliar 4 plantas (E4g) tal como se planteaba en el Informe Técnico, tomándolas de entre las contenidas en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del P.G.O.U. de 2006.

Las diferentes modificaciones introducidas, mas detalladas, se desarrollan en cada capítulo.

Todo lo afectado en esta versión del P.A.U., de ser informado favorablemente, se desarrollará posteriormente en el correspondiente Plan Parcial, simultáneamente con la modificación puntual exigible para el acceso en el perímetro desde Es Barranch.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1. PLANEAMIENTO:

Se han aplicado:

Los contenidos del Plan General de Ordenación Urbana de Palma que prevén este suelo como Urbanizable No Programado

Las determinaciones del Plan Territorial de Mallorca que incluye su superficie de crecimiento recogida en la Norma 6, así como las regulaciones establecidas en la Normas 7 y 9 en lo que fuere de aplicación.

Las determinaciones de la Adaptación Parcial del P.G.O.U. al P.T.I. en materia de crecimiento establecidas para este suelo.

La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (L.U.I.B.)

Las determinaciones del Reglamento de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo en lo que fuere aplicable compatible con la L.U.I.B.

En el Plan Parcial se complementarán las exigencias de más detalle que entendemos no tienen cabida en este instrumento.

1.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

La justificación se basa en el contenido del Capítulo IV de la Memoria del Plan General y la atribución de Coeficientes de Sector que se hace en el mismo. Se analizó comparativamente con otros urbanizables a fin de determinar un Coeficiente de Sector que servirá a su vez para la obtención de los diferentes Coeficientes de Homogenización.

Los *coeficientes de sector* responden a una "va*loración subjetiva"* según apartado 2. Memoria justificativa de la asignación de los diferentes coeficientes. Pág. 220. Se basa preferentemente en tres criterios son:

1.-Situación próxima o lejana respecto a sistemas generales y/o elementos urbanos.

En nuestro caso, la relación con la Vía de Cintura es inmediata. Lateralmente los terrenos están limitados por dos vías de penetración hacia Palma, el Camí de Son Rapinya y el de Génova. La accesibilidad desde la Vía de Cintura es posible, y afortunadamente se realiza en la zona en que ésta adquiere un carril más a partir de sa Teulera, ascendente, por lo que los problemas de velocidad de tráfico son superables.

Es un factor favorable para una zona residencial la colindancia con la zona de colegios de Palma, independientemente del propio equipamiento escolar público a desarrollar.

A su vez los terrenos disponen de una gran superficie de Sistema General de Espacio Libre, ya superior al 20% exigido en el Plan Territorial, que se desarrollaría incluida en este P.A.U y Plan Parcial, lo que conlleva aportar a la ciudad un elemento de esparcimiento importante.

2.-Características del suelo (llano, en pendiente...) y costes de urbanización (altos, medios, bajos).

En Son Puigdorfila Sud se dan dos zonas de suelo. Llano junto al Camí de Son Rapinya y en pendiente en la vaguada colindante con Sa Teulera. Por tanto, se estima más adecuado evaluarlo como terreno en pendiente y estimar con ello costes medios de urbanización. La presencia de líneas de alta y media tensión que precisan ser soterradas es un factor a considerar en los costes.

3.-Circunstancias de orden de importancia (alto, medio, bajo) en la estrategia de desarrollo funcional del P.G.O.U.

Esta zona se caracteriza por haberse convertido en el último terreno urbanizable de uso residencial pendiente de desarrollo dentro de la Vía de Cintura, rodeado de Suelo Urbano en todo su restante perímetro, por lo que interesa completar la trama y resolver con ella algunos problemas de 'cul de sac' de las urbanizaciones colindantes o de acceso a la zona escolar de San Cayetano.

El desarrollo de este Urbanizable aportará una extensa superficie de Sistema General de Espacio Libre en una zona cuyo abandono como uso agrícola lleva a un progresivo deterioro. A día de hoy, se puede estimar un valor urbanístico Medio-Alto en la estrategia del Plan. Se puede considerar además que actuará como un impulso para la creación de puestos de trabajo. Esto se confirma al haber sido incluido sin limitaciones de superficie en la Adaptación Puntual del Plan General al Plan Territorial en materia de Crecimiento Residencial.

Hay que recordar aquí las determinaciones de la Sentencia mencionada en el Apartado Introducción y Antecedentes de este escrito, donde se menciona expresamente en base a los informes periciales contenidos en Autos, la singularidad de este emplazamiento referida especialmente a una estrategia de desarrollo en relación con otros terrenos menos merecedores de ello.

Finalmente, se recoge en la Ficha la aplicación de un Coeficiente de Sector de **0,3587**, valor en línea de terrenos comparables y promediables en algunos parámetros como es el caso de Sa Teulera III (143.704 m2 lucr.), S.U.P./22-01= 0,3771, Montesión (51.667 m2 lucr.) , S.U.P./33-01 = 0.3169; Génova (73.878 m2 lucr.) , S.U.P./18-01= 0,3360., cuyo promedio ponderado es 0,3537. Ello lleva a la obtención de los correspondientes Coeficientes de Homologación expresados en la adjunta Ficha.

1.3.3. SUPERFICIES AFECTADAS. DATOS DE LA FICHA P.G.O.U. y DATOS REALES.

En base al cuadro de Suelos Urbanizables No Programados modificado y aprobado por el Plano del Ayuntamiento en sesión de 25-09-2003 en cumplimiento de la Sentencia 293 del Tribunal Superior de Justicia de Baleares de 4 de abril de 2003, el ámbito objeto de ordenación que se propone tendría una superficie aproximada de 23,5300 Has. de las cuales 5,3602 Ha están destinadas a Sistema General de Espacio Libre, (Ficha SGEL/P J-P 24-01-P del Plan General) y el resto 18,1698 Ha. constituyen Suelo lucrativo.

Al examinar el plano realizado en fecha 22 de octubre de 2003 por la Oficina Técnica de Control de Planeamiento se detectó un error en el grafiado de los linderos con respecto a la urbanización Sa Teulera.

Se realizó una medición correcta teniendo en cuenta los linderos exactos con Sa Teulera, ya que la línea eléctrica de 66.000 Voltios está íntegramente en terrenos de Son Puigdorfila Sud y no en terrenos de Sa Teulera como grafió el Ayuntamiento. Tras haber solicitado en fecha 13 de enero de 2004 la subsanación de este error, por el Departamento de Tramitación de Planes y proyectos, se emitió un informe el 23 de Marzo de 2004 con Referencia PLX03/135 donde se reconoce la existencia de este error y que la nueva propuesta de límite *"debe ser asumida en el instrumento de desarrollo del ámbito, esto es el PAU".*

A su vez se detectó un pequeño error en la zona de Calle Albó, donde el límite del S.U.N.P. no sigue la curva del vial.

Realizada en el plano adjunto esta corrección de errores resulta finalmente que las 5,3602 Ha de Sistema General de Espacio Libre J-P 24-01-P previstas en la correspondiente ficha del Plan General, de cesión obligatoria, se propone que se conviertan en **6,1074 Ha**, casi un 14% de incremento. Con ello se rellena la franja no incluida que estaría entre el lindero real entre Sa Teulera y Son Puigdorfila Sud y el que se grafió erróneamente. Por su parte, las 18,1698 Ha de suelo destinado a Plan Parcial realmente son 18,9532 Ha, lo que representa un incremento de 7.834 m2 lo que representa un 4,3%. El total del ámbito afectado por el S.U.N.P. es pues de **25,0606 Ha**.

1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE DE CESIÓN.

El Espacio Libre S.G.E.L/P J-P 24-01-P, que tiene prevista en su correspondiente Ficha una superficie de 53.602 m2 y que realmente tiene 61.074 m2, se creó para constituir precisamente una barrera de protección acústica proyectada desde el propio Plan General, denominada "*Anillo Verde*", a ambos lados de la Vía de Cintura,

con calificación EL1d a desarrollar por gestión privada dentro del S.U.N.P Son Puigdorfila Sud. Ello demuestra la previsión del Plan General para que los terrenos sean destinados al uso de vivienda, protegiéndolos del ruido de la vía rápida. No se trata de ningún "Corredor Verde" ni "penetración" desde la periferia urbana hacia el centro de la ciudad, ya que limita por el Noroeste con el corte asfaltado de la Vía de Cintura y acaba dentro del torrente en Son Puigdorfila, sin llegar siquiera a enlazar al Sureste con el torrente completamente urbanizado y canalizado en Paseo del Ecuador, que prosigue enterrado en la zona del Tenis Club.

Esta superficie cumple la determinación de la Norma 9 del P.T.M. que exige que los suelos de nuevo crecimiento residencial, y éstos se consideran como tales desde la Adaptación Puntual de P.G.O.U., reserven el 20% del ámbito para Sistemas Generales. En nuestro caso, 250.606 m2 x 20% = 50.121,20 m2, con lo que la previsión exigida se supera en 10.953 m2, casi un 22% extra.

Como se ha dicho, en Son Puigdorfila Sud y según la ficha del E.L. J-P 24-01-P esta franja de protección verde se prolonga adosada al Torrente de Sant Magí, pero según se observa en la cartografía del P.G.O.U. esta delimitación no alcanza a proteger totalmente el cauce del torrente, ya que se detiene en cuanto desciende hacia Son Espanyolet. Vemos sin embargo que esta protección ambiental sería uno de los objetivos de las Condiciones establecidas en la Adaptación Puntual del P.G.O.U. al P.T.M en materia de Crecimiento residencial relativo a estos terrenos, como se ha explicado anteriormente y leemos de nuevo.

"Per a l'elaboració del Pla Parcial s'haurà de tenir en compte en la mesura que sigui possible la conservació de la vegetació existent composta per pinar i garriga, especialment en la zona sud-oest devora al torrent de Sant Magí."
Por ello se ha propuesto la ampliación de la franja verde, en principio definida por el Sistema General, ampliándolo como Espacio Libre local del propio P.A.U. y Plan Parcial, ya que los otros límites del Sistema General no son modificables al estar determinados en la Ficha del Plan General. Este espacio Libre se prolonga a lo largo del torrente, hasta su encuentro con terrenos de San Cayetano, y el torrente ya canalizado, creando así una franja de protección del cauce paralela a su eje.

Esta franja a su vez es colindante con el Espacio Libre de la Urbanización colindante, Sa Teulera, sin solución de continuidad, que a su vez enlaza con la zona verde de la Urbanización Son Dureta (EL1c/24-01) donde el torrente circula entre la mencionada zona verde y un vial situado en el límite de la propiedad privada del Colegio San Cayetano, presentando en esta zona un acantilado de gran atractivo.

Esta franja de terreno, que en base a la delimitación del Sistema General en el P.G.O.U. podría destinarse a un posible uso lucrativo, en su lugar se destina a Espacio Libre del P.A.U. y Plan Parcial.

Ello permite compensar ciertas reducciones en Espacios Libres necesarias para

mejorar los accesos: Por una parte, en el Espacio Libre de Es Barranch, en el exterior del ámbito del S.U.N.P. 24-0, que afecta a 1.787 m2, y por otra los otros dos accesos desde la Vía de Cintura que atraviesan el S.G.E.L. que suman un total de 904 + 352 = 1.256 m2.

Con ello el total de 26.660 m2 de Espacios Libres que se propone cumple sobradamente con la superficie exigida en la L.U.I.B. y en el Reglamento de la L.O.U.S., y compensa a su vez los terrenos afectados en Es Barranch y en el S.G.E.L.(3.043 m2) como se demostrará numéricamente más adelante.

El torrente actualmente evacua las aguas de prácticamente todo el sector, y a su vez es utilizado como evacuación de aguas pluviales de la Urbanización Sa Teulera, como resultado del Proyecto de Urbanización que se aprobó en su día. El mismo sistema se propondrá para la evacuación de pluviales, también en esta urbanización, previa autorización de los organismos competentes.

En esta zona colindante con Sa Teulera se concentra parte de la masa boscosa a proteger en base a la Norma 7.7 del Plan Territorial y en base a las determinaciones de la Adaptación Parcial del P.G.O.U de Palma al Plan Territorial de Mallorca en materia de Crecimiento Residencial como se trascribe mas arriba. El resto de las zonas de interés se protege situando los espacios libres o ajardinados en el diseño recogido en el Plano de Ordenación propuesto, según las determinaciones del Estudio Ambiental realizado en su día, y que será objeto de revisión.

Todo ello conlleva una IMPORTANTE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, que unida al respeto de la zona de bancales donde se ubica otro espacio libre, crea una zona de esparcimiento de casi 9 H.A.

Como ya se ha adelantado, además del Sistema General de Espacio Libre mencionado y de los terrenos que se han de dedicar a zonas verdes de la urbanización en base a la L.U.I.B. y del Reglamento e la L.O.U.S., existe una zona de Espacio Libre, fuera del Ámbito y también dos franjas del Sistema General de Espacio Libre sobre los cuales se hace necesario realizar accesos, consecuencia de no haber existido en el viario del Plan General ninguna previsión de accesibilidad a la zona

CUADRO DE SUPERFICIES UTILIZADAS FUERA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN, COMPENSADAS CON ZONA VERDE EN SON PUIGDORFILA SUD.

1.- ACCESO POR EL1C 24-06-P	Afecta a 1.787 m2
2.- ACCESO ENTRADA POR EL S.G.E.L. PJ-P 24-01 P	Afecta a 904 m2
3.- ACCESO SALIDA POR EL S.G.E.L. PJ-P 24-01 P	Afecta a 352 m2
TOTAL,	Afecta a 3.043 m2

La superficie de Sistema General de Espacio Libre prevista en la Ficha del S.U.N.P. 24.01 es de 53.602 m2. En realidad, existen 61.074 m2 dado el error de linderos

existente. Este incremento bastaría por si mismo para compensar los 904 + 352 = 1.256 m2 que se destinan a dos franjas de viales que acceden al ámbito. No obstante, estos metros cuadrados se van a compensar con Espacios Libres de ámbito local dentro del ámbito a desarrollar, como se indica a continuación.

La superficie de Zona Verde exigible según el Art. 43.4. de la L.U.I.B. en Son Puigdorfila Sud, en base a la edificabilidad residencial de la Ficha adjunta es de (105.910,61/100) x 20 m2/m2 = 21.182,12 m2. El 10% del ámbito afectaría solo a la zona ajena al S.G.E.L., 189.532 m2, ya que no tiene sentido crear zonas verdes como previsión de otras zonas verdes.

Si a esta superficie de 21.182,12 m2 de Espacios Libres de Sistema Local exigible le añadimos los 3.043 m2 de superficie afectada en las zonas verdes fuera del ámbito, sean de Sistema General o de Espacios Libres de Suelo Urbano o del Plan Parcial de Sa Teulera, resulta que deberían destinarse a Espacios Libres dentro del ámbito de Son Puigdorfila Sud un total de 24.225,12 m2.

En la presente propuesta de P.A.U., sobre la zona afectada de Son Puigdorfila Sud sin incluir el Sistema General se ha previsto finalmente un total de 26.660 m2 destinados a Zonas Verdes del polígono, con lo que se cubre no solo la exigencia en función a la edificabilidad residencial, sino que se supera la compensación por las modificaciones en zonas exteriores.

Se observa una merma de suelo destinado a Espacio Libre en relación a la superficie establecida en la versión anterior. Ello es resultado de la exigencia de la L.U.I.B. en su artículo 43.4.c, relativo a aparcamientos, que exige la creación de espacios de dominio público ajeno a la red viaria donde situar más del 50% de las plazas de aparcamiento exigibles, que son nada menos que 1 por cada 100 m2 de edificación, residencial o de equipamientos. Ello implica, en el caso que nos ocupa, destinar 19.089 m2 de suelo a aparcamiento, además del suelo destinado a viales con sus aparcamientos. Estas explanadas de aparcamiento se han ubicado preferentemente donde antes había parcelas de equipamiento privado, parte de espacios libres, y parte de equipamiento no lucrativo. Si esta exigencia de la L.U.I.B. desapareciera por algún motivo durante la tramitación del PAU o del Plan Parcial, se recuperaría suelo dotacional y suelo de esparcimiento.

El Promotor acreditará en el Plan Parcial los compromisos con los organismos afectados para la realización de las obras fuera del ámbito de actuación.

1.3.5. USOS A DESARROLLAR EN ESTE S.U.N.P. SEGÚN P.G.O.U.:

Si bien más adelante se justificará la oportunidad del desarrollo urbanístico de estos terrenos, se introducen aquí los parámetros reguladores de dicho desarrollo:

Los usos no admitidos en el Cuadro de Suelos Urbanizables No Programados del Plan General son: secundario y terciario, por lo que se admiten vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar y equipamientos.

Por tanto, el Programa de Actuación Urbanística que aquí se presenta se ajusta a les determinaciones del Plan General de Palma, por cuanto los usos lucrativos que se proponen son residenciales (básicamente plurifamiliares) y sus equipamientos según las definiciones del propio Plan General y de acuerdo con la relación de usos incompatibles del mencionado cuadro del Anexo II de les Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

La aprobación inicial del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca exige colocar equipamiento comercial en los nuevos suelos urbanizables. El cálculo de la previsión exigida en estos suelos se establece en el artículo 25.

Se trata de un uso TERCIARIO, no admitido. Sin embargo, el artículo 75 de las Normas Urbanísticas del Plan General admiten la posibilidad de una cierta proporción de implantación de otros usos no admitidos en un Polígono. Esto se analiza más adelante.

La Adaptación Parcial del P.G.O.U. de Palma al Plan Territorial en materia de crecimiento recoge la limitación establecida en el Plan Territorial Insular de Mallorca, Norma 7.4, que limita la densidad de población a 120 Habitantes/ha, referidas al suelo del ámbito excluido el Sistema General.

En este caso, al haber considerado como Sistema General un total de 6,1074 Ha se realiza el cálculo en base a 18,9532 Ha x 120 Hab/Ha = 2.274 habitantes.

Por su parte la Norma 7.5.b del Plan Territorial especifica que el número máximo de viviendas a realizar en el suelo urbanizable o apto para la urbanización que no tenga limitado el número máximo de viviendas, este máximo será de una vivienda por cada 100 m2 edificables de uso residencial, lo que en el presente caso lleva a un máximo de 989 viviendas. Si aplicamos la relación de 3 habitantes por vivienda el total es de 758 viviendas, muy inferior.

Las zonificaciones elegidas nos llevan realmente a un número de viviendas menor, al aplicar el índice de Intensidad de uso Residencial en cada zona:

Plurifamiliar E4g 62.694 m2 de suelo. = 724 viviendas
Unifamiliar I2b 11.209 m2 de suelo = 14 viviendas
Edificio Catalogado 489,67 m2 edif. = 4 viviendas

Total 742 viviendas, inferior a 758, admitidas en el P.T.M.

Dado que se ha aplicado el índice a manzanas completas, antes de realizar una parcelación, en aplicación del Art. 90 de las Normas urbanísticas del P.G.O.U. podrían resultar más viviendas plurifamiliares, sin que nunca se supere el máximo de la ficha.
En relación a las reservas de Sistemas Generales y a la compatibilidad de la futura

ordenación con los sistemas de la estructura general del territorio, el P.G.O.U. incluye el Sistema General de Espacio Libre 24-01-P.

Esta superficie es ahora de 6,1074 Ha, lo que respecto al total de 25,0606 Ha del sector representa un 24,37%, valor superior al 20% exigible desde la Norma 9 del Plan Territorial, aprobado definitivamente el 13 de Diciembre de 2004.

1.4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

1.4.1. ACCESIBILIDAD:

El acceso actual se produce a través de la Calle Albó, que a su vez es la salida del Colegio Madre Alberta bajo la Vía de Cintura. Actualmente existe la Unidad de Ejecución 24-02 situada entre Calle Albó y Camino de Son Rapinya, con su correspondiente dotación de servicios y se ha ejecutado un edificio de equipamiento S2b. En esta zona existen por tanto ahora tres enlaces o conexiones con el Camino de Son Rapinya: la intersección entre Calle Albó y Camino de Son Rapinya, cercana a la rotonda con Avenida Picasso (Plaça Llaç Blau), la nueva Calle pública que une perpendicularmente la calle Albó con Camino de Son Rapinya, y un tercer vial privado paralelo al anterior, más cercano a la Vía de Cintura.

En segundo lugar, para mejorar la conexión con las tramas urbanas colindantes y hacerlas permeables entre sí, en lugar de tener urbanizaciones aisladas y desconectadas, se propuso usar la pequeña parcela de equipamiento deportivo EQ2b/DP-P 24-02-P de 2.185 m2 existente en la Urbanización Es Barranch. Esta solución no se consideró adecuada en los Informes Técnicos emitidos, ya que introducía tráfico rodado en un vial de escasa anchura, único acceso a la zona urbana de Es Barranch. Por ello los Servicios Técnicos propusieron en su día la utilización del espacio central de la zona de Espacio Libre E.L.1c-24-06-P, la cual está totalmente hundida respecto al viario y parcelas colindantes, para crear una zona de acceso y jardines laterales apropiados para acceder desde Avenida Picasso. Este acceso fue cuestionado en el Informe de Mobilitat por su proximidad a la rotonda de Camí de Son Rapinya, por lo que se ha adoptado el criterio propuesto por Mobilitat, consistente en enlazar directamente con la calle Pensament, lo que se mantiene en esta actual propuesta.

El acceso de entrada y el de salida, conectados paralelamente a la Vía de Cintura están especialmente recomendados en el Estudio de Tráfico del Ingeniero Sr. Lemm y cuenta con el visto bueno previo de los técnicos de la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell Insular de Mallorca .

Ya anteriormente se anuló toda conexión con Sa Teulera. Siguiendo la propuesta de Gerencia y de los Servicios Técnicos, tras un estudio del Ingeniero sr. Lemm, se ha perfeccionado el modo de penetración de acceso colindante a la Vía de Cintura que,

junto con el que ya estaba proyectado de salida, constituyen los dos puntos principales de enlace adyacentes, aunque no cruzados con la vía de circunvalación, con lo que los problemas de accesibilidad desaparecen.

Este vial de acceso es paralelo a los tres carriles de la Vía de Cintura y no interconecta con ella, sino que se inicia en la Rotonda de acceso a Sa Teulera desde la Vía de Cintura. Este sistema de acceso está consensuado los responsables del correspondiente Informe a emitir por la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell Insular de Mallorca.

1.4.2. EDIFICACIONES:

En este Suelo Urbanizable No Programado existen una serie de construcciones situadas en la cota más elevada. Se trata de las casas de la finca denominada *"Son Puigdorfila Nou*" o "*Son Fila*", (hoy *Son Puigdorfila Sud* según el P.G.O.U.). Es un conjunto de varias edificaciones de las cuales la más importante está catalogada en la ficha 24/01 del Catálogo de Suelo Rústico del Plan General. Se trata de una vivienda de planta cuadrada con tejado a cuatro aguas que responde claramente a la tipología de residencia de veraneo de finales del siglo XIX, que tuvo su máximo exponente en la zona de Porto Pi. No se trata por tanto de una *possesió* o construcción rural vinculada a explotación agrícola. A su lado existen varias construcciones de escaso valor que acogen otras viviendas unifamiliares o dependencias de almacén y garage.

Según la Ficha de Catálogo 24/01 la definición y prescripciones afectan exclusivamente al edificio descrito del siglo XIX:

1.- Reservar el resto de terreno que circunda la vivienda: Para ello en la zona circundante ajardinada cerrada se limitará la edificación dentro de los parámetros actuales.

2.- Mantener el volumen existente en el edificio catalogado.

3.- Conservar todos los elementos que configuran la estructura.

4.- Mantener las fachadas actuales

5.- Conservar las cubiertas.

6.- Como complemento de lo expresado en el apartado 1, mantener el jardín y sus cerramientos de verja y pared de piedra.

La superficie edificada es de 489,67 m2, según levantamiento de planos que se adjunta en el plano 3 . Dado que el Art. 272 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U admite un índice de 1 vivienda cada 120 m2, en este edificio se han de contabilizar la

posibilidad de cuatro viviendas, y considerarlo plurifamiliar.

Otro elemento singular que se propone recuperar es la Plaza de Toros excavada en la roca de marés, con unas cuevas igualmente excavadas destinadas a toriles y almacenes y una sencilla grada perimetral. Este espacio no estaba protegido al iniciarse la tramitación del P.A.U. en 2.005, y a día de hoy se encuentra incluído en la Ampliación del Catálogo aprobada inicialmente el 29-06-2017 Ficha 24-03, con Grado de Protección "B". Se admiten las obras de Rehabilitación, y en esta nueva versión del P.A.U. se ha considerado oportuno destinarlo a equipamiento NO lucrativo, cuando anteriormente lo era. No se exige Entorno de Protección, pero desde el P.A.U. se propone una parcela que además de la plaza grafiada en la Ficha 24-02 incluye los toriles empotrados bajo el terreno perimetral. Con ello queda abierta la posibilidad de realizar un equipamiento religioso, algo que anteriormente el Ayuntamiento había solicitado, u otro equipamiento que se pueda considerar oportuno. Se trataría de una parcela EqOc, por ser un Elemento Catalogado. En caso de que se realizara finalmente una iglesia o un local sociocultural, la solución de cubrición adecuada al uso podría ser similar a la de la iglesia finlandesa de Temppeliaukion[1]*.,* siempre que la Normativa lo admita.

En la Ampliación de Catálogo aparecen como situadas dentro del ámbito de Son Puigdorfila Sud, S.U.N.P. 24-01 las canteras de Sa Fonsanta. Ficha 24-02. Se trata de un error de ubicación, por cuanto dichas canteras, que ya figuran perfectamente localizadas en el Plano de palma de Calvet, de 1907, se encuentran a la izquierda del torrente de Sant Magí e íntegramente dentro del ámbito de Sa Teulera, colindantes con la parcela de Equipamiento Deportivo destinada a pistas de squash. Basta observar las fotos para reconocer el emplazamiento real. Por tanto, este Elemento no se ha considerado como a incluir en el P.A.U. Se ha dado aviso a la arqueóloga municipal para la oportuna rectificación.

Otros elementos que se propone preservar, aún sin que estén catalogados, es el conjunto de bancales situados en la proximidad a la Vía de Cintura. Se propone situar buena parte de la zona verde del ámbito en esta zona de interesante aterrazamiento, muy apta para espacios libres integrados en la naturaleza, potenciando las circulaciones aprovechando las escaleras macladas en los bancales, enlazando con las zonas verdes de Sa Teulera, Son Dureta y espacio libre de la U.E. en Calle Albó.

1.4.3. TOPOGRAFIA:

Los terrenos disponen de una zona muy llana en su punto más alto, en la proximidad de las casas de Son Puigdorfila Sud y en contacto con la Urbanización "Es Barranch". Hacia el Norte la topografía desciende suavemente hacia la Calle Albó.

11 http://www.muuka.com/finnishpumpkin/churches/helsinki/chteh/church_chteh.html

En el lado Sur desciende hacia el torrente, finalizando en un bancal. La parte de la zona Oeste más cercana a la Vía de Cintura es boscosa y tiene bancales. Esta topografía es similar a la de Sa Teulera o la de la antigua urbanización Son Dureta, lo cual introduce una variante de paisaje urbano diferente a la de las urbanizaciones en terreno llano.

1.4.4. INSTALACIONES PREEXISTENTES Y SUS CONEXIONES:

1.4.4.1. AGUA POTABLE:

Las redes cercanas desde donde se puede adquirir suministro son:

Por Camí dels Reis circula una tubería de 400 mm y otra de 800 mm. Existen zonas de posible paso bajo la Vía de Cintura.

En la Urbanización Es Barranch existe un ramal de 125 mm en calle Pensament que conecta con otro ramal en Avenida Picasso de 200 mm. Éste último sería accesible no sólo a través de la Urbanización Es Barranch sino también desde el vial situado en la parcela del Colegio de San Cayetano.

En la zona de entrada actual en el encuentro con Calle Albó se encuentra una conducción de aguas de 125 mm. que se realizó como consecuencia de la urbanización de dicha calle.

Finalmente, en la Urbanización Sa Teulera existen ramales accesibles. No hay inconvenientes de suministro en base a los Informes de EMAYA.

1.4.4.2. AGUAS PLUVIALES:

En calle Albó existe una importante conducción de desagüe de pluviales que a través de la zona verde de Es Barranch enlaza con un ramal de 900 mm que procedente de Camí de Son Rapinya prosigue por Avenida Picasso y Calle República Dominicana.

El resto de urbanización con pendiente hacia Sa Teulera puede desaguar hacia el torrente de Sant Magí.

1.4.4.3. AGUAS RESIDUALES:

En Avenida Picasso, Paseo del Ecuador, y Calle Albó existen ramales de 300 mm. No hay inconvenientes para realizar las evacuaciones, aunque deberá sustituirse algún ramal en base al Informe de EMAYA, dado el estado del mismo y la insuficiencia de diámetro, lo cual se recogerá en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

1.4.4.4. ELECTRICIDAD:

Los terrenos están atravesados por varias líneas eléctricas. En concreto hay dos de 15.000 V y una de 60.000 V. que finaliza en una subestación situada en el lindero con el Colegio de San Cayetano, que es accesible a través del mencionado acceso privado. Estas líneas e instalaciones serán objeto de soterramiento, previo informe de GESA.

Para el adecuado suministro será necesario traer líneas de suministro desde la subestación de Santa Catalina, en base a lo señalado en el Informe emitido, siguiendo el trazado de las calles Fábrica, Joan Crespi, Vinyedo Porto, Son Espanyolet, Mata, y atravesando la parcela de Es Barranch destinada a equipamiento deportivo que se propone trasladar y convertir en acceso.

1.4.4.5. GAS:

Existe línea de baja presión adecuada para el suministro en Camí de Son Rapinya y Avenida Picasso.

1.4.4.6. TELEFONÍA:

Por los datos suministrados por Telefónica se dispone de varios puntos de conexión: Desde calle Albó, donde existen canalizaciones con 3 tuberías de 90 mm.

Desde el nuevo vial de la Unidad de Ejecución 24-02, frente al actual acceso a Son Puigdorfila Sud, donde hay 4 tuberías de 110 mm y 2 de 65 mm.

Desde el vial Calle Pensament, de la Urbanización “Es Barranch”, donde existen 2 tuberías de 63 mm que conectan con otras 4 de 110 mm. en Avenida Picasso.

Desde el puente de Avenida Picasso sobre Passeig del Ecuador, donde existen 12 canalizaciones de 110 mm., a través del vial privado de San Cayetano.

Desde la última fase de Sa Teulera, en concreto desde dos 'culs de sac', uno junto a la zona deportiva con 1 tubo de 63 mm o en el cruce más cercano con 4 tubos de 110 mm. El otro 'cul de sac' próximo a la urbanización Son Dureta, con 4 tuberías de 63 mm.

1.4.5. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS COLINDANTES.

La zona se caracteriza por la existencia de tres tipos de viviendas: unifamiliares aisladas, plurifamiliares aisladas y unifamiliares adosadas entre medianeras, así como de varios equipamientos comerciales y escolares. En este Polígono la tipología adecuada es la de edificio aislado, preferentemente desarrollado en altura, proponiéndose finalmente un máximo de planta baja más tres plantas, situadas en

todo el ámbito, según requerimiento del Informe Técnico. Con esta solución se consigue liberar el máximo de suelo. La pendiente del terreno favorece un escalonamiento en el conjunto edificado.

Se cumplimenta la exigencia de situar viviendas unifamiliares en el cuadrante noroeste, tal como aparece en las condiciones que para este ámbito exige la Adaptación parcial del Plan General al Plan Territorial en materia de Crecimiento. Con todo se ha eliminado una manzana de ellas, que se dedica a ubicar un equipamiento administrativo de planta baja y un piso.

Por tanto, el Programa de Actuación Urbanística que aquí se presenta se ajusta a les determinaciones del Plan General de Palma, por cuanto los usos lucrativos que se proponen son residenciales (básicamente plurifamiliares) según las definiciones del propio Plan General y de acuerdo con la relación de usos incompatibles del mencionado cuadro del Anexo II de les Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

1.5. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

La urbanización de este sector se justifica fundamentalmente por la conveniencia de que éste se desarrolle primeramente en las áreas más inmediatas al núcleo urbano, colmatando el tejido urbano en el interior del perímetro delimitado por la Vía de Cintura, antes que en emplazamientos más alejados o que fomenten el crecimiento “en mancha de aceite”.

Dado el desarrollo de las urbanizaciones en todo su perímetro, los terrenos de Son Puigdorfila Sud constituían una atípica isla de suelo rústico en el interior de la Vía de Cintura y por ello se incluyeron en el avance de la Revisión del Plan General de Palma como Suelo Urbanizable No Programado (09-06-1993), manteniendo esta clasificación en la Aprobación Inicial (11-07-94) y en la Aprobación Provisional (10-04-95). El 23-12-98 se aprobó definitivamente el Plan General con la prescripción 16 en la cual se suprimía la clasificación de Urbanizable No Programado pasando a la calificación subsidiaria de Agrícola Ganadero, en base a seis criterios establecidos en esa sesión de la Comisión Insular de Urbanismo. Esta desclasificación de varios terrenos urbanizables programados y no programados se realizó precipitadamente en el último momento antes de aprobación definitiva lo que motivó que en algunos casos se desclasificaran terrenos de forma incorrecta, dada la ausencia de informes técnicos que seleccionaran qué terrenos procedía desclasificar y cuáles no.

Recurrida por la parte de los propietarios dicha desclasificación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Baleares, la sentencia 293 de 4 de Abril de 2003 anuló rotundamente la mencionada prescripción y se reintegraron los terrenos al conjunto de Suelo Urbanizable No Programado, del que nunca deberían haber salido, en cumplimiento de la sentencia judicial mencionada.

Según la sentencia, la aplicación en concreto al suelo de Son Puigdorfila de los criterios globales que pretendían justificar la desclasificación general de diversos suelos urbanizables era inadmisible, tal como se justificaba en la correspondiente pericial judicial recogida en la citada Sentencia, ya que en determinados considerandos de la misma se reconoce textualmente que estos terrenos de Son Puigdorfila Sud deberían haber sido admitidos como urbanizables. Por ejemplo, donde afirma que ***"según este criterio impuesto por el mismo organismo urbanístico autonómico, el sector de Son Puigdorfila Sud*** **sería uno de los que gozaría de preferencia sobre otros para completar la trama urbana"** lo cual es significativo como justificación de su viabilidad como suelo urbanizable a la vez que sugiere que su desarrollo debería haber sido incluso previo al de otras zonas para el correcto desarrollo de Palma.

A su vez la Sentencia recoge que durante la tramitación se produjo el hecho de que la zona verde que en la Aprobación Inicial se preveía en lo que hoy es la parcela urbana S2b de la U.E. 24-02, situada entre Calle Albó y Camino de Son Rapinya , fue desplazada en parte al interior del Suelo de Son Puigdorfila Sud, quedando como remanente el E.L.1c 24-07-P. Esta zona verde pasó a formar parte del Sistema General de Espacio Libre SGEL/P J-P 24-01-P del S.U.N.P. 24-01, solución "*más coherente*" a criterio de la Ponencia Técnica de la Comisión Insular de Urbanismo. Todo ello avala en este caso la oportunidad de la urbanización de los terrenos para aportar Espacios Libres para su incorporación a la Ciudad.

Igualmente, la sentencia define los terrenos como literalmente *"engullidos por suelo urbano y urbanizable*", siempre en base a las periciales técnicas aportadas.

Por tanto queda acreditado que estos terrenos eran inicialmente una cuña de Suelo Rústico rodeada por las Urbanizaciones de Sa Teulera, Son Dureta, Colegio San Cayetano, Urbanización Es Barranch, la Unidad de Actuación 24-01 en Suelo Urbano en Calle Albó y la Vía de Cintura, y ahora lo que constituyen es una cuña de Suelo Urbanizable No Programado rodeada en todo su perímetro de Suelo Urbano finalista y en fase avanzadísima de edificación, por lo que merece un trato preferente a la hora de incorporarse al Suelo Programado previamente a pasar a ser de forma definitiva Suelo Urbano.

Finalmente, y como clarísima justificación para solicitar en este momento la transformación de este suelo No Programado primero en Programado y después en Urbano, independientemente de los criterios técnicos objetivos que podemos aportar los redactores, cabe volver de nuevo a la Sentencia y a los informes periciales, por lo que se traslada textualmente una de sus consideraciones finales:

"*Si a lo anterior unimos que en la propuesta* (de desclasificación, la aclaración es nuestra*)- nacida y resuelta en la Comisión Insular de Urbanismo en su sesión de 18.12.1998- no se realiza un análisis pormenorizado de la aplicación de los seis*

criterios a cada uno de los sectores que figuraban como urbanizables en la Aprobación provisional, sino que directamente se indican los que a juicio de los proponentes se encuentran afectados, no resulta extraño que los peritos, al aplicar el tamiz de los 6 criterios no sólo concluyan que el sector que nos ocupa no debía haberse incluido (en la desclasificación, la aclaración es nuestra)*, sino que de entre los urbanizables que han mantenido clasificación deberían haberse eliminado hasta ocho que fueron mantenidos (SUP 30-01 Son Puig; SUP 33-02 Son Quint, SUP 51-02 La Femu; SUNP 33-01 Son Dameto Dalt; SUNP 44-01 Son Serra Parera: SUNP 59-01 Son Ametler; SUNP 76-01 Son Bordoy y SUNP 83-01 Es Pil·larí).*

Con todo ello se pretende recalcar que parece suficientemente justificado que este suelo merecía ser desarrollado cuando menos simultáneamente a cualquiera de los anteriores.

Desde el punto de vista del Plan Territorial, los terrenos de Son Puigdorfila Sud, S.U.N.P. 24-01 se encuentran perfectamente recogidos en la cartografía y documentos del Plan como Suelos Urbanizables o Aptos para la Urbanización. Por tanto, forman parte de las 211,53 Ha de crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del POOT ni ligadas a Áreas de Reconversión Territorial, admitidas en la Norma 6 del Plan Territorial. Es más, la Norma 6.2.c.1 indica que computan a cuenta de la superficie máxima de crecimiento asignada las superficie que "*en virtud de una sentencia judicial que haya devenido firme después de la entrada en vigor mencionada (se refiere a la Ley 6/1999), deba ser reclasificado como urbanizable o apto para la urbanización o recobre tal clasificación por la anulación del acto administrativo, de la disposición o de la norma que cambió su clasificación a suelo rústico*"

Por último, la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Palma al Plan Territorial de Mallorca en materia de Crecimiento Residencial, recién aprobada en fecha 25-10-2014, incluye entre los terrenos destinados a acoger el crecimiento residencial el 100% del ámbito de Son Puigdorfila Sud, con lo que tramitar su desarrollo no es mas que cumplir las previsiones establecidas en el Planeamiento, habida cuenta que no hay otros terrenos de estas características en adecuadas condiciones y con el grado de tramitación realizado hasta la fecha. Ello es de una gran oportunidad para poder activar la economía del sector de la construcción y aportar viviendas nuevas en un plazo de tiempo en el que los efectos de la crisis se habrán diluido. El hecho de que se trate de un conjunto de propietarios agrupados con un Promotor de reconocida solvencia implica que en la Junta de Compensación habrá un reparto de parcelas en las que el derecho a la edificación se realizará de forma escalonada, pudiendo desarrollarse la oferta de viviendas espaciada en el tiempo.

1.6. MARCO LEGISLATIVO ACTUAL.

1.6.1. LA LEY 12/2017 DE URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES Y EL REGLAMENTO DE LA L.O.U.S. EN RELACIÓN DE ESTE SUELO.

La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, L.U.I.B., establece las determinaciones aplicables a este P.A.U.:

Disposición transitoria segunda
Instrumentos de planeamiento en tramitación

1. Los procedimientos relativos a los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley:

a) Adaptarán sus determinaciones a lo previsto en esta ley, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

4. El resto de planes y otros instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la presente ley adaptarán sus determinaciones a lo previsto en la misma, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

Disposición final segunda
Régimen transitorio de normativa reglamentaria

2. Hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, continuará siendo vigente, en todo lo que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del Suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Se considera en todo caso incompatible con esta ley el título VIII del citado reglamento, a excepción de su capítulo V.

Por ello, más adelante se analizan igualmente esas determinaciones.

ANÁLISIS DE LOS OBJETIVOS DE LA L.U.I.B. Y ADAPTACION O CUMPLIMENTO DE LOS MISMOS EN ESTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

1.- En lo que se refiere al concepto de "Actividad urbanística":

Entendiendo el PAU de Son Puigdorfila como un instrumento destinado a realizar una actividad urbanística, hay que señalar que cumple con los siguientes objetivos o criterios expresados en el Artículo 3.2., en lo que afecta a un Suelo Urbanizable:

a) Materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. En este sentido, se evitará la creación de nuevos núcleos de población y se preservarán del desarrollo urbanístico los espacios más valiosos y las zonas de riesgo.

En primer lugar, y por su ubicación rodeada de Suelo Urbano dentro de la Vía de Cintura, se contribuye a materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad de Palma y con ello del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población determinadas en el Plan Territorial en vigor, y localizadas en la vigente Adaptación del Plan Territorial de Palma en materia de Crecimiento.

Se prioriza especialmente en este suelo la compleción y la compactación de la trama urbana.

Al tratarse de un desarrollo sobre un Suelo Urbanizable previsto en todos los planeamientos, se evitan nuevas transformaciones de suelo actualmente rústico.

Igualmente, gracias a su ubicación totalmente adosada a suelo urbano consolidado, se evita la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. En este sentido, su desarrollo evitará la creación de nuevos núcleos de población y se preservarán del desarrollo urbanístico otros espacios más valiosos, donde se deba proteger, de manera adecuada el medio rural.

c) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

Para la valoración de las zonas en las que desarrollar la edificación, se ha evaluado la existencia y permanencia de elementos territoriales como son el cauce natural d el torrente, la cantera de piedra circular habilitada como plaza de toros y los bancales de antiguo uso agrícola invadidos por el pinar. Se han considerado los efectos paisajísticos en esta actuación urbanística, mediante un Avance de Estudio de Impacto Ambiental (informado en forma de Avance el año 2007) que ha quedado en este momento suspendido por lo que se está pendiente de su re-elaboración al haber habido modificaciones en los trazados de viales o ubicación de edificaciones, siempre con reducciones en relación a lo inicialmente presentado.

No se deja de lado en este PAU la protección patrimonial, incluyendo las Casas de Son Puigdorfila como estrategia fundamental en la rehabilitación de las mismas, incluyendo además la rehabilitación de la llamada Plaza de Toros, (cantera de mares) integrándola en la estructura urbana, con propuestas concretas para su reutilización pública como equipamiento.

h) Considerar los efectos paisajísticos en toda actuación urbanística.

En este caso, no se trata de suelo innecesario o no idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística, sino que precisamente es una zona no desarrollada, de suelo perfectamente apto para la urbanización, como se recogió en su día por sentencia del Tribunal Superior de las islas Baleares, y su inclusión en el P.G.O.U y en el Plan Territorial.

Estos terrenos, tras su estudio y valoración recogidos en su día en el Estudio Ambiental, carecen de toda posibilidad de utilización racional y sostenible de los recursos naturales, por no ser agrícolamente explotables, por su topografía, presencia de un torrente, invasión de bosque de pinar… lo que los hace aptos para ser urbanizables destinados a uso residencial, zonas verdes y equipamientos. Las zonas valorables paisajísticamente se han protegido desde la Adaptación del Plan General al Plan Territorial en materia de crecimiento, además de haber ubicado zonas verdes adosadas al Sistema general de Espacio Libre, para ampliar la cobertura protectora del torrente, no recogida en el P.G.O.U. vigente.

i) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo y los usos y las formas de aprovechamiento, de acuerdo con su función social y de utilidad pública.

j) Evitar la especulación del suelo y garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna. El suelo vinculado a uso residencial estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

Por ello, el objetivo del PAU se ciñe a los objetivos de la Ley del Suelo, por cuanto acepta la delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo y los usos y las formas de aprovechamiento, de acuerdo con su función social y de utilidad pública, evitando la especulación del suelo y garantizando, a través del plano de ordenación presentado como avance, la disponibilidad de suelo para los correspondientes usos urbanísticos, con una gran una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada no solo al ámbito del propio polígono sino a nivel municipal, mediante terrenos destinados a Sistema General de Espacio Libre (61.074 m2), Zonas verdes de ámbito local (26.660 m2) y parcela de uso escolar de ámbito superior a las exigencias de la propia urbanización (18.477 m2), otros equipamientos de cesión (4.039 m2), y viario con aparcamiento, carril bici (37.862 m2), además de las explanadas de aparcamientos exigidas en la L.U.I.B, que añaden 19.091 m2 de cesión. Total 167.203 m2 de cesión. Ello representa un 66,72 % de cesiones no lucrativas.

Se garantiza igualmente el acceso a una vivienda digna. El suelo vinculado a uso residencial estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, el desarrollo del

correspondiente Plan Parcial favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades, al destinar suelo a V.P.O., cumpliendo los requerimientos de la L.U.I.B.

k) Reconocer y garantizar una distribución justa de beneficios y las cargas que deriven del planeamiento urbanístico entre los que intervengan en la actividad de transformación y edificación del suelo, en proporción a sus aportaciones.

l) Asegurar y hacer efectiva una participación adecuada de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los organismos públicos y, en su caso, de los particulares, en los términos que establecen la presente ley y la legislación estatal que sea aplicable.

En el desarrollo posterior de este P.A.U., a través de la Junta de Compensación, se hará efectivo el reconocimiento y garantía de una distribución justa de beneficios y las cargas que deriven del planeamiento urbanístico entre los que intervengan en la actividad de transformación y edificación del suelo, en proporción a sus aportaciones, asegurando y haciendo efectiva una participación adecuada de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los organismos públicos y, en su caso, de los partícipes de la Junta, en los términos que establecen la L.U.I.B. y la legislación estatal que sea aplicable.

m) Atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte publico colectivo

A nivel de Plano de Ordenación con cotas topográficas, ya se dan los primeros pasos indicativos a desarrollar en el Plan Parcial para atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general. Se implanta carril de bicicletas por las líneas principales de enlace con otras urbanizaciones y se estudiará la conectividad sistemas de transporte público.

n) Tener en cuenta en el desarrollo de los núcleos poblacionales la perspectiva de género.

En el desarrollo del PAU no se ha recogido un estudio de su desarrollo desde el punto de vista de la perspectiva de género, ya que se trata de la primera fase de un proceso de paso de suelo urbanizable no programado a programado, según la antigua ley del Suelo estatal. Llegará un momento en que en fase de Plan Parcial se podrán apuntar intervenciones más concretas.

r*) Promover la eficiencia energética en la elección de los emplazamientos y la ordenación, así como favorecer el autoconsumo energético y la implantación de energías renovables.*

Finalmente, Al realizar la ubicación de las parcelas edificables primordialmente en zonas colindantes a las vecinas urbanizaciones, se promueve la eficiencia energética

en la elección de los emplazamientos y la ordenación.

Desde el Plan parcial se propondrá sí como favorecer el autoconsumo energético y la implantación de energías renovables.

En lo que se refiere al apartado 3 del Artículo 3, se propone:

El suelo vinculado a un uso residencial para la ordenación territorial y urbanística estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

No es otro el objetivo del desarrollo de este urbanizable, dada la calidad edificatoria habitual en esta zona de Palma.

En lo que se refiere al apartado 4, de dicho Artículo 3, se propone

d) El establecimiento de zonas de usos diferentes según la densidad de la población que las tenga que ocupar, determinando los parámetros urbanísticos correspondientes con criterios de ordenación generales uniformes para cada clase en toda la zona.

e) La formulación del trazado de las vías públicas y las infraestructuras de comunicación.

f) El establecimiento de espacios libres para parques y jardines públicos en la proporción adecuada a las necesidades colectivas.

g) El emplazamiento y la definición de las características de los centros y los servicios de interés público y social, los centros docentes y las infraestructuras de comunicación, en los términos que, en su caso, determine la legislación sectorial aplicable.

h) La calificación de terrenos para destinarlos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

i) La determinación de las dimensiones y la configuración de las parcelas edificables, la limitación de las edificaciones y del uso del suelo, del subsuelo y del vuelo.

j) La definición o la orientación de la composición arquitectónica de las edificaciones y la regulación, en los casos en que sea necesario, de sus características estéticas y constructivas.

El presente PAU, a su vez, presenta un plano Avance de Ordenación donde se realiza el establecimiento de zonas de usos diferentes según la densidad de la población prevista, determinando los parámetros urbanísticos correspondientes a cada zonificación, con criterios uniformes para cada clase en toda la zona. El P.A.U. contiene una determinación de las dimensiones y la configuración de las parcelas edificables, la limitación de las edificaciones y del uso del suelo, del subsuelo y del vuelo.

Ello implica a su vez el establecimiento de los espacios libres para parques y jardines públicos en la proporción adecuada a las necesidades colectivas, no solo del ámbito, sino el correspondiente al Sistema General. También se han realizado previsiones de emplazamiento de parcelas para los centros docentes solicitados y previsión de terreno para servicios de interés público y social, si fueran solicitados.

Para todo este desarrollo se ha hecho precisa la formulación del trazado de las vías públicas y las infraestructuras de comunicación de enlace con el resto de la ciudad, tal como exige la L.U.I.B.

En función de lo que determine la Legislación se realizará la ubicación pormenorizada de terrenos para destinarlos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Finamente, el Plan Parcial contendrá las Ordenanzas necesarias para la definición o la orientación de la composición arquitectónica de las edificaciones y la regulación, en los casos en que sea necesario, de sus características estéticas y constructivas.

2.- En lo que se refiere a "Integración de la ordenación y del planeamiento"

El Artículo 7 de la L.U.I.B. acredita que las administraciones públicas competentes en materias de ordenación urbanística ejercerán las potestades propias mediante la planificación previa. Salvo las excepciones que expresamente se establezcan en la presente ley, la ejecución de cualquier acto de transformación del territorio o del uso del suelo, sea de iniciativa pública o privada, estará legitimada por el instrumento de planeamiento que sea procedente para su ordenación.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante un instrumento de planeamiento, el PAU, cuya entrada en el Ayuntamiento de Palma se produjo en 2005, su tramitación quedo en 2007 a la espera de la Adaptación Puntual del Plan General de Palma al PTI en materia de crecimiento hasta 2014, y que ha ido siendo tramitado con lentitud y modificaciones constantes a solicitud de las Gerencias de Urbanismo que se iban relevando en el gobierno municipal.

Cabe señalar que el artículo 12. 7. de la L.U.I.B. establece que *en materia de planeamiento y de gestión urbanísticos, los poderes públicos respetarán la iniciativa privada, la promoverán en la medida más amplia posible y la substituirán en los casos de insuficiencia o de incumplimiento, sin perjuicio de los supuestos de actuación pública directa.* Cabe entender que la iniciativa privada de este PAU ha de ser no sólo respetada, sino promovida en amplia medida, y facilitada en cuanto a resolver temas de conexiones con el perímetro urbanizado, tema en el que la iniciativa privada es insuficiente para su obtención por afectar a modificaciones del Plan General, por imprevisiones previas.

3.- En relación a la “Clasificación del Suelo” y el “Suelo Urbanizable”

El suelo de Son Puigdorfila Sud se encuentra regulado en el artículo 20 de la L.U.I.B.:

El suelo urbanizable

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento urbanístico general municipal, de acuerdo con las determinaciones y los límites del plan territorial insular correspondiente, clasifique así porque los considera adecuados para garantizar el crecimiento y las necesidades de la población y de la actividad económica.

Este suelo figura como urbanizable en el Plan Territorial, en el Plan General, y en la Adaptación del Plan General al Plan Territorial.

Se trata de un Suelo Urbanizable NO programado, situación heredada de antiguas clasificaciones del suelo, que es preciso considerar con su particularidad.

En base al artículo 23.2, nos encontramos de forma indudable ante esta situación:

2. Actuaciones de transformación urbanística. Son las que afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se distinguen las siguientes situaciones:

a) Actuación de nueva urbanización: es aquella que habilita para la completa transformación de su situación originaria rural a la final de suelo urbanizado. El ámbito espacial de este tipo de actuación será el de un sector de suelo urbanizable delimitado en el plan general.

Tal como se ha dicho, este suelo figura como urbanizable en el Plan Territorial, en el Plan General, y en la Adaptación del Plan General al Plan Territorial.

4.- En relación a la “Definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación”.

La determinación del aprovechamiento urbanístico en la L.U.I.B. requiere de un procedimiento de estudio en base a coeficientes de ponderación y valores de repercusión obtenidos mediante un Estudio de Valores riguroso y comparativo, realizado por una Sociedad de Tasación Homologada.

Disposición adicional decimoprimera
Valoraciones urbanísticas

1. A los efectos exclusivos de determinar el uso y la edificabilidad de referencia del suelo urbanizado que no tenga asignada edificabilidad o uso lucrativo por la ordenación urbanística, se considerará como ámbito espacial homogéneo:

a) En aquellos casos en que este suelo esté delimitado, porque provenga de un planeamiento parcial o esté insertado en una unidad de actuación, el ámbito espacial coincidirá con el de estas delimitaciones.

b) En los casos restantes, el ámbito espacial será el de las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con este suelo y si todas ellas fueran de uso no lucrativo, el ámbito abarcaría las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con estas.

En el caso de este SUNP 24.01, la edificabilidad establecida se recoge en la Ficha, y se aplica un Coeficiente de Sector de **0,3578**, valor en línea de terrenos comparables y promediables en algunos parámetros como es el caso de Sa Teulera III (143.704 m2 lucrativos), S.U.P./22-01= 0,3771, Montesión (51.667 m2 lucrativos) , S.U.P./33-01 = 0.3169; Génova (73.878 m2 lucrativos) , S.U.P./18-01= 0,3360., cuyo promedio ponderado es 0,3537.

Este Estudio, a nuestro entender, ha de ser realizado tras la aceptación de la idea o esquema urbanístico planteado en el PAU, que es un instrumento destinado a planificar sobre el territorio a nivel general lo que se desarrollará a nivel de Plan Parcial, instrumento que será el que dará lugar al Proyecto de Compensación, tal como se recoge en el apartado siguiente.

5.- En relación con los "Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable"

1. Las personas propietarias del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar los terrenos de su propiedad, a disfrutarlos y a disponer de ellos de conformidad con su naturaleza rústica. Además, excepto los casos de promoción por parte de las administraciones públicas tendrán el derecho a promover su transformación a través de la formulación del plan parcial, así como la tramitación de los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución, de conformidad con lo establecido por la presente ley.

Cabe entender, por tanto, que el P.A.U. es un instrumento previo al Plan Parcial, de iniciativa privada, destinado a definir sobre al territorio afectado la edificabilidad y numero de viviendas autorizables en la propia L.U.I.B., analizando dónde ubicarlas, cómo acceder a ellas, dónde dotarlas de equipamientos, zonas verdes, cómo suministrarles servicios urbanísticos de agua, luz, gas, alcantarillado, evacuación de residuos, etc.…

Es interesante señalar que la L.U.I.B. recoge los siguientes deberes, (Art.30) sobre los cuales ha de comprometerse igualmente la Administración a facilitar su ejecución:

a) Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el plan general incluya o adscriba en el ámbito de actuación de transformación urbanística en que se encuentren comprendidos los terrenos, así como el reservado para los sistemas locales en este ámbito por el correspondiente plan.

En el caso de este SUNP 24.01, el Sistema General de Espacio Libre.

b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado. De forma justificada, en el resultado de la memoria de viabilidad económica, este porcentaje se podrá reducir por el planeamiento urbanístico hasta el 5% cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación urbanística del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

En el caso de este SUNP 24.01, las cesiones superan ampliamente el 50 % del territorio afectado.

Asimismo, el planeamiento urbanístico podrá incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20% en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo de acuerdo con el resultado de la memoria de viabilidad económica.

No es el caso.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística de transformación y las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas que, en su caso, sean necesarias como consecuencia de la magnitud de esta actuación, de acuerdo con las determinaciones del plan general.

En el caso de este SUNP 24.01, se ha de facilitar por parte del Ayuntamiento a nivel de PAU y modificación de Plan General, la accesibilidad desde zonas limítrofes, a costear por los promotores, para desarrollar las previsiones de viviendas legalmente establecidas en la L.U.I.B. y el PTI, habida cuenta que además han de soterrar varias líneas eléctricas, traer electricidad enterrada desde Santa Catalina…

Entre estas obras e infraestructuras se entenderán incluidas, de acuerdo con su normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.

6.- En relación a los “Planes Parciales”:

Dado que nos encontramos dentro de un instrumento urbanístico previo, el P.A.U., parece oportuno intentar adelantar previsiones en el mismo, encaminadas a satisfacer futuras condiciones aplicables a un Plan Parcial

Artículo 43
Planes parciales

1. Los planes parciales tendrán por objeto el desarrollo del plan de ordenación detallada y de los criterios que se establezcan en el plan general y de forma ajustada a sus determinaciones, definir la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable con el mismo grado de detalle que el suelo urbano y el urbanizable directamente ordenado, determinando el ámbito o los ámbitos de las unidades de actuación de nueva urbanización que, en su caso, se prevean en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.

2. A efectos de lo que establece el apartado 1 anterior, los planes parciales:

a) Calificarán el suelo.

En el caso de este SUNP 24.01, se presenta un Avance de Calificación.

b) Regularán los usos detallados, tanto los que son compatibles como los que están prohibidos, en función del global establecido por el plan general, y los parámetros de la edificación mediante la atribución de índices de edificabilidad neta aplicables a cada parcela en función de lo que corresponda a la edificabilidad bruta establecida por el plan general, con la finalidad de permitir el otorgamiento de licencias.

En el caso de este SUNP 24.01, se presenta un Avance de usos y edificabilidades por parcela.

c) Señalarán las alineaciones y las rasantes.

En el caso de este SUNP 24.01, se presenta un Avance de alineaciones y cotas topográficas en planta.

d) Definirán los parámetros básicos de la parcelación y de la ordenación de volúmenes, mediante el establecimiento de la ocupación máxima de parcela, número máximo de plantas y alturas de la edificación y retranqueos de linderos.

En el caso de este SUNP 24.01, se presenta un Avance de parcelación, y zonificaciones elegidas para determinar volúmenes, ocupación, retranqueos y numero de plantas, acordes con las correspondientes zonificaciones ya existentes en el P.G.O.U.

e) Establecerán el sistema de actuación, las condiciones de gestión y los plazos para promover los instrumentos correspondientes y para ejecutar las obras de urbanización y de edificación, sin perjuicio de que estos puedan modificarse por parte de una alteración de la programación establecida en el plan general.

En el caso de este SUNP 24.01, se presenta en la Memoria un Avance de todo ello.

f) Preverán la localización concreta de los terrenos donde se materializará, en su caso, la reserva para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo

con la presente ley y el planeamiento general, y establecerán los plazos obligatorios en los que la administración actuante y las personas propietarias adjudicatarias de suelo destinado a vivienda de protección pública iniciarán y acabarán la edificación de estas viviendas.

En el caso de este SUNP 24.01, se presentará en el Plan Parcial, no en el PAU.

3. Opcionalmente, podrán precisar directamente las características y el trazado de las obras de urbanización básicas en el caso de persona propietaria única o por acuerdo de la totalidad de los propietarios. En este caso, el plan parcial definirá las obras con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución inmediata, evaluar su coste y prever las etapas de ejecución para cada ámbito de actuación de transformación urbanística, y establecerá unos criterios y un presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización, sin perjuicio de que los proyectos de urbanización complementarios los concreten. Opcionalmente, las obras de urbanización básicas se podrán concretar en un documento separado mediante un proyecto de urbanización.

No es el momento.

4. Las superficies de los terrenos dotacionales o destinados a aparcamiento serán independientes de las correspondientes a la ordenación estructural del plan general y se ajustarán a las superficies mínimas fijadas reglamentariamente y que como mínimo serán las siguientes:

a) En los ámbitos de uso predominante residencial o turístico:

Para espacios libres públicos: un 10% de la superficie del sector que no resulte inferior a 20 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de la aplicación de los índices de edificabilidad correspondientes.

(Para el cómputo del 10% del sector no cabe incluir el Sistema General de Espacio Libre, ya que sería dimensionar una previsión de espacio libre sobre un espacio libre.)

EL = 10% sector = 10% x 250.606-61.074 = 18.953 m2
EL= 20 m2/viv = 20 x 758 = 15.160 m2
EL= 20m2/100 m2 residencial = 20 x 105.910,61/100= 21.182,12 m2

Si a 21.182,12 m2 añadimos las menguas por accesos a compensar, 3.043 m2, el total es 24.225,12, < 26.660 m2 propuestos

Para equipamientos públicos: 21 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, o 7 m² por plaza turística.

EqP= 21 m2/viv = 21 x 758 = 15.918 m2
EqP= 21m2/100 m2 residencial = 21 x 105.910,61/100= 22.241,23 m2 <22.516 propuestos

c) En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos en suelo de dominio público garantizará un mínimo de una plaza por cada 100 m² de edificación, de las que al menos un 50% se situarán en áreas de aparcamiento público externas al vial. En todo caso, se preverán plazas para carga de vehículos eléctricos.

En el caso de este SUNP 24.01, se cumple ya en el PAU. Se ha tenido que prever un total de 19.091 m2 de superficie extra asfaltada, ajena a la red viaria, dedicada a cumplimentar esta exigencia, a costa de reducir los Espacios Libres de cesión y los Equipamientos lucrativos.

Edificabilidad total:

Residencial	= 105.910,61 m2
Equipamientos Publicos	= 29.706,50 m2
Resto de Equipamientos	= 9.748,50 m2
TOTAL EDIFICABILIDAD	= 145.365,61 m2

Plazas= 145.365,61/100 = 1.453 plazas

Mínimo en suelo de dominio publico externas a viario = 726 < 866 previstas

En viario 587 plazas.

Las plazas de carga eléctricas se determinarán en el Plan Parcial.

Se ha sobredimensionado el numero de plazas en las 'plataformas' de aparcamiento ajenas al viario, por si se han de reducir por ajustes de accesos o carriles a la topografía u otras causas en el Plan Parcial.

5. Asimismo, los planes parciales:

a) Determinarán el plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que prevean o, en su caso, determinarán un plan de etapas.

En el caso de este SUNP 24.01, se presenta en la Memoria un Avance de todo ello.

b) Contendrán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

En el caso de este SUNP 24.01, se presentará posteriormente.

7.- En relación a "Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres o zonas verdes"

Para poder dar accesos al ámbito de este PAU es necesario intervenir en espacios perimetrales destinados a Espacio Libre o Zonas verdes. En base al art. 60, la

modificación de figuras del planeamiento urbanístico que tenga por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres o de las zonas verdes considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos generales o locales, garantizará el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación, con referencia al núcleo de asentamiento afectado. En el caso de este SUNP 24.01, se ha compensado con creces la superficie, y la funcionalidad se mantiene mejorada.

Superficie reducida en S.G.E.L. = 352+ 904 m2 = 1.256 m2
Superficie reducida en E.L.1c-24-06-P = 1.787 m2

Total reducido = 3.043 m2

Si a 21.182,12 m2 necesarios añadimos las menguas por accesos a compensar, 3.043 m2, el total es 24.225,12 < 26.660 m2 propuestos

ANÁLISIS DEL CUMPLIMENTO REGLAMENTO QUE DESARROLLA LA LEY 2/2014, L.O.U.S., en lo que es compatible con la L.U.I.B.

Art.40

Las personas propietarias de suelo y otros bienes inmuebles están obligadas a destinarlos a los usos previstos por la ordenación urbanística.

Art. 50

"las personas propietarias de suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 33.1 de la L.O.U.S. y con sujeción a los criterios de graduación temporal y espacial que establezcan los planes generales, tienen el derecho a promover su transformación instando a la administración para que apruebe el planeamiento de desarrollo, cuando se trate de suelo urbanizable no ordenado, o los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes, de conformidad con lo establecido en la L.O.U.S. y en este Reglamento."

Es evidente que este suelo, previsto urbanizable en el P.G.O.U, en el P.T.I. e incluido por completo en la Adaptación Parcial del P.G.O.U al P.T.I. en materia de crecimiento no constituye una transformación de suelo rústico en urbano, ni en este caso se produce una dispersión de la urbanización, al estar dentro de la Vía de Cintura, rodeado de suelo urbano, por lo que nunca puede representar construcción fuera del tejido urbano.

El desarrollo de este P.A.U., tal como se verá en la siguiente Documentación, consigue '*la garantía de la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna.'* Objetivos implícitos exigibles a todo desarrollo sostenible en base al Reglamento de la L.O.U.S, art. 16.

Los propietarios asumirán los deberes exigidos en el Art. 51 del Reglamento de la L.O.U.S, de forma que, entre otras cesiones, con el desarrollo del S.U.N.P. se produce la oportunidad de que la ciudad de Palma pueda obtener la cesión gratuita de un Sistema General de Espacio Libre de 61.074 m2 destinados a ser de uso público, lo cual sólo puede hacerse a través del mecanismo del Plan Parcial y la Junta de Compensación. Con ello la zona más interesante desde el punto de vista de disfrute del espacio libre verde cedido, sea Sistema General o dotación del Plan Parcial, dotado de bancales y pinar pasará unificarse con el parque colindante de Sa Teulera y Son Dureta, logrando así una penetración hacia el Pueblo Español siguiendo el cauce del torrente de Sant Magí. Esto permite promocionar la vía Paseo del Ecuador, hoy cerrada en “cul de sac” y revitalizar esta zona un poco degradada.

La urbanización y creación de viales en la zona posterior al Colegio de San Cayetano y colindantes a la Calle Albó (salida del Colegio Madre Alberta) nos da la oportunidad de reordenar un tráfico en horario escolar que descongestione la problemática Avenida Picasso y la colindante rotonda de Camino de Son Rapinya, evitando aglomeraciones.

Las características del terreno son muy similares a las de Son Moix o Sa Teulera, por lo que estos tipos de urbanización son los modelos a seguir en este desarrollo, con la salvedad que aquí se producirá la aportación de **61.074** m2 de zona verde de Sistema General de Espacio Libre, que añadidos a las zonas verdes previstas en la ficha adjunta en cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales, que son del orden de **26.660 m2** hacen un total de **87.734 m2**, nada menos que el **35** % del territorio afectado.

La zona actualmente está muy degradada, salvo las casas de “Son Fila”. La plaza de toros se está permanentemente limpiando de escombros vertidos por desaprensivos que la emplean de vertedero, y se propone recuperarla y reutilizarla. Los motoristas de moto-cross han erosionado buena parte de los bancales y caminos, que se recuperarán al realizar el tratamiento de los espacios libres. Las líneas eléctricas aéreas atraviesan los terrenos en todas direcciones y se propone soterrarlas.

La edificación prevista, unifamiliar en planta baja y piso; equipamientos en planta baja más uno como máximo y plurifamiliar en planta baja y tres plantas hacen prever la siguiente ocupación de suelo, en el caso de apurar a tope este parámetro:

Zonificación	**Sup. Suelo**	**Ocupación %**	**Ocupación m2**
I2b	11.209 m2	25%	2.802,25 m2
E4g	62.694 m2	50%	31.347,00 m2
Casas "B"	3.001 m2	actual	254,90 m2
TOTAL			34.404,15 m2

Lo que representa una ocupación con edificios del 44,73 % en relación a todo el ámbito residencial del polígono (76,904m2 de suelo)

Respecto a la totalidad del polígono, 250.606 m2, incluyendo la ocupación de edificios de equipamientos, (21.537 m2), la ocupación total es 55.941 m2, lo que representa el 22,32%

El viario propuesto ocupa 37.856 m2 en el interior del polígono, esto es, un 15,1%, por lo que, si no fuera por la exigencia de 19.091 m2 de explanadas de equipamiento que exige ahora la L.U.I.B., el remanente no destinado a vial ni ocupado por edificios, en todo este polígono, en el caso más desfavorable, máxima ocupación y mínima altura edificada, rondaría el 62,5 % del ámbito, quedando reducida al 55% por los aparcamientos. Pese a ello, se trata por tanto de una actuación que sigue manteniendo mayoritariamente el suelo apto para la vegetación, destinado a ser espacio libre público o privado.

La ubicación de equipamientos agrupados en la zona lindante con el torrente y la zona verde va a permitir interactuar con el espacio libre colindante. Es evidente que en estas parcelas nunca se va a llegar a ocupar el 80% de suelo con edificaciones, con lo que aumentará la zona libre con cobertura vegetal. La parcela de uso escolar se ubica rodeada de zona verde, fácilmente accesible, cumpliendo las superficies solicitadas.

Por todo ello, a pesar de los grandes retrasos experimentados por no haberse logrado la Adaptación del Plan General al Plan Territorial en materia de Crecimiento Residencial en los plazos exigidos en la Disposición Adicional Tercera del propio Plan Territorial, ahora nos situamos de forma indiscutible en el momento oportuno de proponer el desarrollo urbanístico de estos terrenos, creando una urbanización de baja densidad poblacional que incorpora mucho suelo destinado a espacio libre público y privado, y a equipamiento escolar y comercial, no solo para el propio ámbito, sino a nivel de ciudad.

1.6.2. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 37.i DE LA L.U.I.B.

El artículo 37.i de la L.O.U.S establece la evaluación de las necesidades de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la determinación de las reservas para este tipo de vivienda para las actuaciones urbanísticas que se prevean, así como su ubicación.

En Suelo Urbanizable establece lo siguiente:

En la determinación del suelo que se destinará a construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el plan general analizará la demanda social de este tipo de vivienda y aplicará el criterio de determinación del

derecho a la obtención de la vivienda para aquellas familias que no puedan disponer de más de un tercio de su renta familiar en el momento de la obtención de la misma.

En cualquier caso, el plan reservará, como mínimo, el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y en el suelo urbano que tenga que someterse a actuaciones de renovación urbana y de reforma interior, siempre que, en todos estos casos, el uso residencial sea el predominante.

La localización de las zonas de reserva, como regla general, será uniforme para todos los ámbitos de actuación de transformación urbanística previstos en el plan. Si, excepcionalmente, se modificara el reparto uniforme, se justificará esta decisión en la memoria del plan general, o por razón de la incompatibilidad de la tipología edificatoria prevista con la construcción de viviendas protegidas, o bien por razón del resultado de la memoria de viabilidad económica de la actuación de transformación urbanística en función de su dimensión. En todo caso, se acreditará la no generación de segregación espacial. Se procurará siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la libre y, si puede ser, se hará coexistir los dos tipos de vivienda en el territorio. En cualquier caso, el plan general garantizará el íntegro cumplimiento de la reserva en cuanto a las actuaciones de nueva urbanización en suelo urbanizable en que esta reserva les sea exigible.

Como Documento de análisis se ha utilizado el Informe: *Anàlisi i Diagnòstic de l'Habitatge a Palma, Les incidències de les dinàmiques turístiques*, editado por el Àrea de Model de Ciutat Urbanisme i Habitatge. Juny 2017.

Se ha consultado con la Arquitecta Nancy Kerr , que ha señalado que la ratio del 30 % es correcta.

En el Plano 8-A se señalan las parcelas donde se ubicará la edificabilidad destinada a V.P.O, una vez se determine el 30% de aprovechamiento urbanístico.

1.6.3. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 30 de la L.U.I.B.

El artículo 30 de la L.U.I.B. en relación a los Planes Generales, establece como Derechos y Deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable los siguientes

a) Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el plan general incluya o adscriba en el ámbito de actuación de transformación urbanística en que se encuentren comprendidos los terrenos, así como el reservado para los sistemas locales en este ámbito por el correspondiente plan.

En el caso de Son Puigdorfila Sud no solo se produce la cesión del Sistema General de Espacio Libre previsto en la Ficha S.G.E.L. P.J-P 24-01-P que de por si ya cumple con el 20% exigible por la Norma 9.1 del P.T.M., sino que se aumenta su superficie en 7.472 m2 extras, además de los sistemas locales con 26.660 m2 de Espacios Libres. En el caso que nos ocupa, el P.G.O.U. de Palma ha desarrollado

previamente numerosos Suelos urbanizables programados que no aportaban la superficie de Sistemas Generales que aporta éste.

b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado. De forma justificada, en el resultado de la memoria de viabilidad económica, este porcentaje se podrá reducir por el planeamiento urbanístico hasta el 5% cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación urbanística del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas. Asimismo, el planeamiento urbanístico podrá incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20% en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo de acuerdo con el resultado de la memoria de viabilidad económica.

Nos encontramos ante el caso de que la cesión del 15% representa un incremento de la media ponderada habida cuenta de que las cesiones de muchos de estos suelos cedieron solamente el 10% de aprovechamiento. Por ello se plantea desde este P.A.U. que los Servicios Técnicos determinen la procedencia de la reducción del porcentaje de cesión habida cuenta lo explicado. Se presenta aparte un Estudio relativo a este tema, redactado por el ar4quitecto Gregorio de Vicente.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística de transformación y las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas que, en su caso, sean necesarias como consecuencia de la magnitud de esta actuación, de acuerdo con las determinaciones del plan general.

Entre estas obras e infraestructuras se entenderán incluidas, de acuerdo con su normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.

Este P.A.U. contiene documentación suficiente e Informes de las entidades suministradoras de servicios, así como estudio de conexiones viarias perimetrales.

d) Garantizar el realojo de las personas ocupantes legales a las que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación de transformación urbanística y que constituyan su residencia habitual, así como su retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

En principio los habitantes de las casas de Son Puigdorfila Nou no precisarán ser realojadas durante las obras.

1.6.4. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 43. DE LA L.U.I.B y ARTICULO 90 Y SIGUIENTES DEL REGLAMENTO DE LA L.O.U.S.

Estos artículos son de aplicación a los Planes Parciales. No obstante, un instrumento de trámite como es un Programa de Actuación Urbanística ha de recoger al menos un avance previsor que acredite que las exigencias contenidas en este articulo podrán tener cumplimiento en el Plan Parcial, sin entrar en los detalles pormenorizados que éste exige, todo lo cual se ha examinado anteriormente en esta memoria.

1.6.5. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 68 DE LA L.U.I.B. y ARTÍCULOS 187, 188 Y 189 DEL REGLAMENTO DE LA L.O.U.S.

El artículo 68, de aplicación directa de la L.U.I.B. y el art. 187 del Reglamento de la L.O.U.S., establecen que el planeamiento urbanístico, cuando defina la ordenación, y es el caso de este P.A.U., debe tener en cuenta lo fijado en este artículo estableciendo que las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas:

Normas de aplicación directa

1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2. El planeamiento urbanístico, cuando defina la ordenación, respetará lo establecido en el punto anterior.

En la Página 48282 del BOIB 147 de 25-10-2014, de la Modificación Puntual del Plan General de Palma para la adaptación al P.T.M. en materia de Crecimiento Residencial se especifican las dos condiciones ya mencionadas encaminadas al cumplimiento de adaptación de las construcciones al ambiente preexistente, al determinar por una parte el emplazamiento de la edificación unifamiliar para

minimizar impactos y por otra el señalamiento de la zona donde potenciar en lo posible la conservación del ambiente natural, lo cual se respeta en este P.A.U.

Por otra parte, la determinación del artículo 188 del Reglamento establece:

Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico típico o tradicional, independientemente de que hayan sido objeto de catalogación por el planeamiento urbanístico municipal o de declaración de protección por el órgano insular competente en materia de protección de bienes con valor cultural, deberán mantener su armonización con los elementos expresados y, en todo caso, tendrán que respetar los tipos edificatorios tradicionales, así como los colores de fachada, los materiales y la disposición de huecos. Esta misma regla será de aplicación incluso cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de importancia o de calidad singulares con las mismas características.

Aquí no hay un conjunto histórico, pero existe un edificio catalogado, respecto del cual se cumplen las determinaciones de su ficha, y en cuya zona Noroeste se sitúa la edificación unifamiliar para evitar la reducción de perspectivas desde la Vía de Cintura. También hay un elemento catalogado, la Plaza de toros excavada en la roca. La Ficha de la misma, coincide con lo propuesto en este P.A.U., es decir su posible utilización como equipamiento, buscando soluciones que pongan en valor este interesante elemento.

El artículo 189 del Reglamento establece:

En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje o desfiguraren su perspectiva propia.

Con este fin y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas de los instrumentos de planeamiento, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la zona y los materiales que produzcan menor impacto visual. Los anuncios, los carteles, las vallas publicitarias o las instalaciones de características similares, aunque se ajusten a lo que determine la legislación sectorial de carreteras, deberán adecuarse asimismo a las presentes normas de aplicación directa

No nos encontramos en un lugar de paisaje abierto y natural, por cuanto por tres lados hay suelo urbano desarrollado o en desarrollo, con densidades de ocupación más altas que la propuesta, y por el resto está la Vía de Cintura que, a ambos lados dispone de dos Sistemas Generales de Espacio Libre constituidos en el P.G.O.U. precisamente como barreras aislantes arboladas.

El Sistema General de Espacio Libre que afecta a Son Puigdorfila Sud es colindante con la zona verde de Sa Teulera, y coincide precisamente con la zona señalada en

la Modificación Puntual del P.G.O.U. para Adaptación al PTI en materia de Crecimiento, lo que impide colocar edificaciones en ese punto que puedan limitar la armonía de cualquier recorrido de trayecto pintoresco que se diseñe en la zona del cauce del torrente de Sant Magí. La situación de una zona verde colindante con el Sistema General y en la zona de bancales y pinar protege a su vez de edificación el otro entorno en el que se van a proponer en el Plan Parcial la creación de trayectos peatonales de interés, hoy inexistentes.

1.7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Como se ha explicado en el punto 1 de esta Memoria, el equipo redactor ha mantenido una serie de reuniones con los diferentes técnicos responsables de informar el Expediente, que han ido cambiando a lo largo de tanto tiempo, lo que ha supuesto establecer una serie de criterios para el adecuado desarrollo de este suelo cuyo estado final es el siguiente:

- La dotación de equipamientos adscrita al sector se ha trasladado a un emplazamiento más recogido y rodeado por completo de zona verde.

- Se ha realizado una trama viaria acorde a los accesos propuestos por los servicios técnicos, el Estudio de Tráfico, el informe de Mobilitat y de la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell Insular de Mallorca, reduciendo el número de accesos que eran redundantes o dificultaban la gestión. Se accede directamente desde Vía de Cintura a propuesta de la actual Gerencia de Urbanismo.

- La reserva de Espacios Públicos que no son la correspondiente a Sistema General (“Anillo Verde”) que se amplia y que se exigen en el Reglamento de Planeamiento se ubicarán en las siguientes zonas:

a) mejorando el perímetro definido en el Sistema General de Espacio Libre, favoreciendo la circulación interior mediante la creación de un perímetro adaptado a unas cotas topográficas homogéneas. Se incluyen zonas de bancales que merecen ser preservadas.

b) mediante la creación de espacios de juegos infantiles en varias zonas repartidas en el polígono.

- El sistema viario ha de ser en general un conjunto de viales adaptados en lo posible a las curvas topográficas, aunque en ciertos puntos su recorrido sea de trazado curvilíneo similar al de Sa Teulera, donde el trazado curvilíneo amplía la longitud de desarrollo del vial y permite absorber mejor los desniveles topográficos, en beneficio de las personas de movilidad reducida y la accesibilidad del carril bici. El tipo edificatorio, al no ser entre medianeras, no hace necesario tener viales rectilíneos, salvo en la zona colindante con la urbanización Es Barranch y la calle Albó, donde se regulariza el encuentro entre tramas y se mejora la continuidad con viales rectilíneos.

La periferia del área afectada no requiere la creación de un vial perimetral para futuras conexiones, ya que todo el perímetro está ya urbanizado y ni hay posibilidad de futuras expansiones.

Se traza carril bici y demás requerimientos del Art. 62 del Reglamento de la L.O.U.S.

Las zonificaciones previstas se ajustan a los tipos existentes en el Plan General.

En concreto para el suelo unifamiliar se prevé una única tipología, la I-2b, recogida en el Art. 135 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del P.G.O.U, de 4-09-2006.

Para el suelo plurifamiliar solo habrá una tipología, la E4-g, que está recogida en el Art. 131 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del P.G.O.U, con 1,61 m2/m2 de edificabilidad y planta Baja + 3, a situar en todas las parcelas plurifamiliares.

Esta tipología tendrá una variante, en base a su uso como Viviendas de Protección Oficial y a su vez, como zona en la que se admite el uso comercial en planta baja, con un tope máximo.

Para los equipamientos se aplica la zonificación Eq2-c, con planta baja y un piso exclusivamente, y edificabilidad 1,5 m2/m2 en suelo no lucrativo y en suelo lucrativo.

Para el equipamiento catalogado, la zonificación es la correspondiente al Nivel de Protección B, cuya edificabilidad corresponde con la superficie edificada existente.

Para el equipamiento comercial (uso terciario) en parcela propia, se utiliza la zonificación S2a, con planta baja y un piso exclusivamente, y edificabilidad 1,5 m2/m2, similar a los demás equipamientos.

Se propondrán en el Plan Parcial unas normas de estética destinadas a que el conjunto de solares pueda tener en lo posible unos criterios uniformes en cuanto a materiales de acabados, ya que para los promotores es interesante crear una zona urbana que tenga un criterio de homogeneidad. Se tendrá en cuenta los retranqueos exigibles respecto a la Vía de Cintura y respecto al cauce del torrente

Se prestará especial atención en el Plan Parcial a tener recorridos peatonales que estimulen el paseo a través de los diferentes espacios libres, articulando un enlace que permita recorrer la zona desde Sa Teulera y Son Dureta, hasta Es Barranch y Avenida Picasso, atravesando Son Puigdorfila Sud. Para ello el viario peatonal tendrá una pendiente máxima del 6% para facilitar la circulación de todo tipo de usuarios. Las zonas de enlace con sa Teulera, se dispondrán de recorridos peatonales en Espacios Libres que admitan circulaciones fáciles.

La parcela de las casas de “Son Puigdorfila Nou” entra en la calificación Protegida B y su edificabilidad y uso se regula en la Ficha adjunta. El número máximo de viviendas se ha determinado en base al Art. 272, con un índice de 1 viv/120 m2 edificados.

1.8. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

La normativa legal y urbanística de aplicación para la redacción del Plan Parcial que desarrolle el presente PAU será la siguiente:

Ley de Urbanismo de las Islas Baleares, 12/2017 y el Reglamento de la Ley 2/2014 (L.O.U.S.).

Plan General de Ordenación Urbana del TM de Palma, específicamente las Normas Urbanísticas en su capítulo II, *Planes Parciales*.

1.- Espacios Libres

(Para el cómputo del 10% del sector no cabe incluir el Sistema General de Espacio Libre, ya que sería dimensionar una previsión de espacio libre sobre un espacio libre.)

EL = 10% sector = 10% x 250.606-61.074 = 18.953 m2
EL= 20 m2/viv = 20 x 758 = 15.160 m2
EL= 20m2/100 m2 residencial = 20 x 105.910,61/100= 21.182,12 m2

Si a 21.182,12 m2 añadimos las menguas por accesos a compensar, 3.043 m2, el total es 24.225,12, < 26.660 m2 propuestos

2.- Centros culturales y docentes:

Minimo según requerimientos de la Conselleria de Educación:
= 18.450 m2

Para cumplimentar lo solicitado por la Conselleria de Educación se propone un total de 18.477 m2.

3.- Deportivo:

No exigido.

4.- Comercial:

No exigido en el planeamiento, pero sí en la aprobación definitiva del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca. (01-04-2019, BOIB 9/05/2019) El cálculo de la previsión exigida en suelos urbanizables residenciales se establece

en el artículo 29 y siguientes.

La edificabilidad comercial exigida es un 5% de la total exigida en el Sector. Por tanto, la suma de edificabilidades residenciales (105.910,61= 95%), mas la comercial (5%), será el 100% total.

De ahí que sean necesarios 5.574,24 m2 de edificabilidad comercial en este S.U.N.P.

Se ha propuesto una parcela en la parte baja del Polígono, de 3.556 m2, con una edificabilidad de 1,5 m2/m2, por tanto con un total de 5.334,00 m2 comerciales, integrada en el sistema de recorridos públicos.

El Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca prevé que al menos el 50% de la edificabilidad exigida, 2.787,12 m2 se sitúen en las plantas bajas de los edificios. Esto es habitual y factible en ordenaciones entre medianeras con fachada en alineación de vial, que no es el caso.

Con todo, la ordenanza E4g admite, entre otros usos del Cuadro 1 del artículo 65, el uso 4.1 Comercial, en situación 2, es decir, que se admite el uso comercial en Planta Baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta semisótano, sótano o planta primera.

Por tanto, la propuesta de cumplimiento del Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca consiste en simultanear una edificabilidad comercial de 5.334,00 m2 en una parcela destinada a este fin, junto con unos 2.787,12 m2 ubicados en plantas bajas de edificios.

El uso comercial NO es un uso de Equipamientos. Es un uso Terciario. El uso Terciario No está admitido en este Polígono, tal como se establece en la Ficha de suelos Urbanizables No Programados del P.G.O.U. de Palma.

No obstante, el artículo 75 de las Normas Urbanísticas del Plan General admiten que en el ámbito de un Polígono pueda destinarse hasta un 10 % de la edificabilidad total a usos globales no admitidos, siempre que ello responda a una justificación oportuna.

En este caso, de la edificabilidad residencial, 105.910,61 m2 , hemos de restar la zona de edificio destinada a uso comercial, 2.787,12 m2. Quedan 103.123,49 m2 residenciales. 2.787,12 representan el 2,7%.

En el caso global, al haber una parcela con 5.334,00 m2 de edificabilidad comercial que sumados a la previsión de 2.787,12 m2 situados en las plantas bajas de los edificios, dan un total de 8.121,12 m2 de uso terciario, en un ámbito que tiene un total de edificabilidad residencial de 115.659,11 m2. Por tanto la ratio de uso terciario

sobre el total es del 7,02%, inferior al 30% admisible según el P.E.C.M.A. y del 10% según el P.G.O.U.

La Normativa pormenorizada del Plan Parcial impondrá en las parcelas destinadas a VPO un coeficiente corrector destinado a dotar cada edificio o grupo de edificios del uso Comercial en Planta Baja exigido.

Al destinarse a uso Comercial mas de 4.000 m2, con el Plan Parcial se redactará una Evaluación y Análisis del Impacto.

5.- Social (Administrativo + Asistencial):

Se ha propuesto una parcela de 2.943 m2, con una edificabilidad de 1,5 m2/m2, con un total de 4.414,50 m2 de edificabilidad total administrativa, situada cerca de la zona unifamiliar, como Equipamiento Eq 2 C.

6.- Aparcamiento:

La superficie de aparcamientos exigibles según el Art. 43.. de la L.U.I.B. en base a la edificabilidad de la Ficha adjunta es de un mínimo de una plaza por cada 100 m2 de edificación = 1.454 plazas (50% mínimo en zonas de dominio publico externas al vial, resto en vial). Se han colocado 1.456 plazas en el ámbito del P.A.U., 866 en explanadas de dominio público y 590 en la red viaria.

Además de estas plazas, el artículo 332 de las Normas Urbanísticas del Plan General recogen la exigencia de numero de plazas a prever en la edificación, en la parte edificable de la parcela, o en zonas no edificables en el caso de edificación según regulación de parcela.

El número de plazas a situar en el interior de las parcelas es:

1 plaza/110m2 edificados de vivienda o 1,5 plazas /vivienda	1.113 plazas
1plaza/100m2 edificados de uso escolar o de equipamientos (varios)	692 plazas
1plaza75m2 edificados de uso comercial y administrativo	130 plazas
TOTAL APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE PARCELAS	**1.935 PLAZAS**

Por tanto la reserva final de aparcamientos, finalizada la edificación de todas las previsiones de este P.A.U,. es de 1.456 + 1.935 = 3.391 plazas

1.9. PLAN DE ETAPAS

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, y aprobado el proyecto de urbanización, se prevé una única etapa de dos años para la ejecución del proyecto de urbanización correspondiente y otra de seis para la construcción de la edificación a partir de la finalización de las obras de urbanización, sin perjuicio de que, por

cuestiones de programación, se puedan solicitar licencias de obras de edificación simultáneamente a las obras de urbanización.

1.10. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

De acuerdo con lo exigido en el artículo 72.1, del Real Decreto 2159/1978, de Planeamiento, no es exigible un estudio de costes. No obstante, se indican al final de esta Memoria los costes estimados de ejecución de las obras de urbanización a fin de justificar la viabilidad del P.A.U. en función de los recursos de los promotores mayoritarios.

Las inversiones a realizar para la ejecución de las determinaciones del PAU serán asumidas de forma mayoritaria los propietarios del 100% de la superficie de los terrenos,
En los costes de urbanización que deban sufragar las personas propietarias afectadas se comprenden los siguientes conceptos, en base al art. 76.1 de la L.U.I.B.

1.11 COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

1.11.1.- COSTES EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO DEL S.U.N.P. 24-01.

En un apartado diferenciado se estimarán los costes en el exterior del ámbito. Se incluyen los siguientes apartados:

a) Las obras de la red viaria, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y el resto de servicios urbanos que estén previstos en los planes y proyectos y que sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte a que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación.

-Red viaria interior con los servicios urbanísticos:

Para la estimación de costes de los viales se ha acudido a los criterios del baremo del Colegio de Arquitectos, actualizado a mayo 2.018. Para las explanadas de aparcamiento se han excluido los capítulos que no son necesarios.

Viales: Se han diferenciado los viales de las zonas de aparcamiento,

-Viales: 37.862 m2 a 115,76 euros/m2 = 4.382.905,12 euros
-Aparcamientos 19.091 m2 a 86,82 euros/m2 = 1.657.480,62 euros

Se hace una previsión de **6.040.385,74 Euros** para este concepto.

-Tramos de vial en el S.G.E.L. para accesos interiores a conectar con otros tramos exteriores colindantes a la Vía de Cintura.

Entrando ya en el Sistema General, resultan afectados 904 + 352 = 1.256 m2 a 115,76 E/m2,

Se hace una previsión de **145.394,56 Euros** para este concepto.

-Espacios libres y zonas verdes del ámbito:

En base a sus superficies, se ha estimado que en dos casos se trata de zonas con un tratamiento muy natural y poco alterado, para senderismo peatonal o de bicicleta de montaña en la zona de bancales y torrente, al ser su conservación una exigencia de la Adaptación del P.G.O.U al P.T.M. En la zona de jardín infantil se aplica un precio adecuado al uso.

-Espacio Libre, de bancales y pinar, poco tratado
18.820 m2 a 15 euros/m2 = 282.300 euros
-Espacio Libre torrente, poco tratado
7.274 a 15 euros/m2 = 109.110 euros
-Jardín infantil
566 m2 a 50 euros/m2 = 28.300 euros

Se hace una previsión de **419.710 Euros** para este concepto.

-Costes de implantación del Sistema General de Espacio Libre

Se trata de una zona con arbolado de protección sonora desde la Vía de Cintura, con senderos peatonales. Afecta a 59.818 m2, al deducir los accesos que lo atraviesan, con escaso tratamiento vegetal, viales aparte.

-S.G.E.L. pinar y monte bajo, poco tratado
59.818 m2 a 10 euros/m2 = 598.180 euros

Se hace una previsión de **598.180 Euros** para este concepto.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso o, en su caso, el cese de actividades.

Se hace una previsión de **60.000 Euros** para este concepto

c) El coste de los planes parciales, proyectos de urbanización y proyectos de compensación o de reparcelación y todos aquellos documentos técnicos, jurídicos o económicos, que se precisen para la aprobación y ejecución de la actuación de transformación urbanística.

Se hace una previsión de **250.000 Euros** para este concepto.

d) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión y el beneficio del promotor de la actuación, debidamente justificados, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.

Se hace una previsión de **75.000 Euros** para este concepto.

e) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.

Se hace una previsión de **50.000 Euros** para este concepto

f) Los gastos generados, en su caso, para la efectividad del derecho de realojo en los términos establecidos en la legislación estatal y en el apartado 4 y siguientes de este artículo.

Se hace una previsión de **50.000 Euros** para este concepto.

1.11.2.- COSTES EN EL EXTERIOR DEL ÁMBITO DEL S.U.N.P. 24-01.

a) Costes de implantación de accesos en la banda lateral de la Vía de Cintura:

En el Estudio de Tráfico y tras las consultas a la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell Insular de Mallorca, se ha llegado a la definición exacta del sistema de accesos de entrada y salida a Son Puigdorfila Sud desde la Vía de Cintura y desde Es Barranch.

En concreto se accede desde la rotonda interior situada en el límite de la urbanización Sa Teulera con la Vía de Cintura, previo el puente que cruza hacia Génova y el Cuartel del C.I.R.

Esto implica una intervención mediante una especie de “vía de servicio” que desde la rotonda transita paralela a la Vía de Cintura sin interconectar con ella y entra a Son Puigdorfila Sud por el punto expresado en versiones anteriores de este P.A.U.

La salida se realiza por el mismo punto anterior, con una conexión simplificada respecto a la anterior.

Resultan por tanto afectados 3.240 m2 en la entrada desde Via de Cintura hacia Son Puigdorfila y 678 en la salida. Esas superficies pertenecen a las bandas laterales de la Vía de Cintura y son titularidad el Consell Insular. No hay costes añadidos a los de las obras correspondientes.

El coste de este total de 3.918 m2 de vial se estima en 388,16 E/m2.

Se hace una previsión de **1.520.810,88 Euros** para este concepto.

b) Costes de implantación de acceso en la zona verde de Es Barranch:

Para el acceso desde Es Barranch, que afecta a unos 1.787 m2 a 115,76 E/m2

Se hace una previsión de **206.863,12 Euros** para este concepto.

c) Costes de traída de electricidad desde la Subestación de Santa Catalina

Se trata de una canalización de 1.250 metros a 130 Euros m.l.

Se hace una previsión de **162.500 Euros** para este concepto

d) Costes de conexiones con red de aguas residuales perimetrales

Se hace una previsión de una prolongación total de tubería de 300 mm del orden de 850 m. a 150 Euros m.l.

Se hace una previsión de **127.500 Euros** para este concepto.

e) Costes de conexiones con red de aguas pluviales perimetrales y con torrente de Sant Magí

Todas las instalaciones conectan directamente con redes situadas colindantes al ámbito. Por si hay que realizar alguna adaptación se añade una previsión:

Se hace una previsión de **20.000 Euros** para este concepto.

f) Costes de conexiones con redes perimetrales de gas

Se hace una previsión de varias prolongaciones con un total de tuberías del orden de 300 m. a 140 Euros m.l.

Se hace una previsión de **42.000 Euros** para este concepto.

g) Costes de conexiones con redes perimetrales de telefonía

Al tratarse de servicios privados, se supone que serán las compañías las que se interesen en realizar sus conexiones y cableados. Se hace la previsión de compartir zanjas con la red de gas ya que ambas siguen el mismo trazado.

Se hace una previsión adicional de **10.000 Euros** para este concepto.

e) Costes de eliminación y soterramiento de redes aéreas de Media Tensión y Baja Tensión.

El soterramiento va a formar parte de las obras interiores en viales. Se incluye aquí el trabajo de reforma de la ubicación de postes perimetrales para bajada de la red hasta el soterramiento.

Se hace una previsión de **100.000 Euros** para este concepto.

RESUMEN TOTAL DE PREVISIÓN DE COSTES DE IMPLANTACIÓN:

INTERIORES:

-Red viaria interior con los servicios urbanísticos:	**6.040.385,74 Euros**
-Tramos de vial en el S.G.E.L. :	**145.394,56 Euros**
-Espacios libres y zonas verdes del ámbito:	**419.710,00 Euros**
-Costes del Sistema General de Espacio Libre:	**598.180,00 Euros**
-Indemnizaciones:	**60.000,00 Euros**
-Documentación técnica y jurídica:	**250.000,00 Euros**
-Registro y gastos de gestión:	**75.000,00 Euros**
-Otras indemnizaciones:	**50.000,00 Euros**
-Otros gastos:	**50.000,00 Euros**
PREVISIÓN INTERIOR TOTAL:	**7.688.670,30 Euros**

EXTERIORES:

-Accesos en la banda lateral de la Vía de Cintura:	**1.520.810,88 Euros**
-Acceso en la zona verde de Es Barranch:	**206.863,12 Euros**
-Traída de electricidad:	**162.500,00 Euros**
-Conexiones con red de aguas residuales:	**127.500,00 Euros**
-Conexiones con red de aguas pluviales:	**20.000,00 Euros**
-Conexiones con redes de gas:	**42.000,00 Euros**
-Conexiones con redes de telefonía:	**10.000,00 Euros**
-Soterramiento de redes aéreas de M.T. y B.T.	**100.000,00 Euros**
PREVISIÓN EXTERIOR TOTAL:	**2.189.674,00 Euros**
PREVISIÓN TOTAL:	**9.878.343,30 Euros**

Viabilidad económica de los promotores:

Así mismo, cabe manifestar que tanto Son Puigdorfila Sud SL como los copropietarios afectados cuentan con recursos económicos propios y/o la capacidad de endeudamiento financiero suficiente para poder garantizar en la parte que le corresponde a cada uno la viabilidad económica de la ejecución del Programa de Actuación que se propone. Estos extremos se pueden acreditar documentalmente si se considera oportuno.

Documentación a desarrollar en el Plan Parcial:

En todo caso y en base al art. 63 de la L.U.I.B. el correspondiente Plan Parcial contendrá la siguiente Documentación:

a) Memoria justificativa de su necesidad o conveniencia.
b) Nombre, apellidos y dirección de las personas propietarias afectadas.
c) Modalidad de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
d) Compromisos que se deban contraer entre la persona urbanizadora y el ayuntamiento, y entre aquella y las personas futuras propietarias de solares.
e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.
f) Medios económicos de todo tipo con justificación de la viabilidad económica de la promoción.
g) Plazos previstos para el inicio y la terminación de las obras de urbanización, así como de los referentes a la edificación a partir de la terminación y la recepción de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 114 de la presente ley.

Entidad De Conservación de la Urbanización.

La L.U.I.B. no exige que la entidad de conservación se haga cargo de la conservación de las obras, una vez éstas hayan sido recibidas por el Ayuntamiento. En este caso, se hace constar que la Entidad de Conservación se hará cargo del mantenimiento hasta que se haya consolidado un 50 % de la edificabilidad plurifamiliar lucrativa que no esté incluida en el 15% de aprovechamiento de cesión.

Palma, 1 de julio de 2019.

Promotor:

Por Son Puigdorfila Sud S.L

Arquitectos:

V. Alcover Ripoll
L. Moranta Jaume

MORANTA JAUME LUIS BARTOLOME - 42960423B

Firmado digitalmente por MORANTA JAUME LUIS BARTOLOME - 42960423B
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-42960423B, givenName=LUIS BARTOLOME, sn=MORANTA JAUME, cn=MORANTA JAUME LUIS BARTOLOME - 42960423B
Fecha: 2019.07.02 16:54:11 +02'00'

ANEJO: FICHA CATÁLOGO DE LAS CASAS DE SON PUIGDORFILA NOU.

NOTA:

No se alteran las características defiinidas en el P.G.O.U. para la protección de la edificación.

DENOMINACIÓ: Son Puig d'Orfila Nou **PROTECCIÓ:** B
SITUACIÓ: Son Rapinya **REF.CAD:** **CLAU:** 24/01

1.- IDENTIFICACIÓ / 1

1.- **ENTORN O CONTEXT** Casal ubicat a prop de Palma, amb accés propi des de l'autovia. Ubicada en els terrenys de Son Puig d'Orfila Vell, aquest edifici, juntament amb un altre vora ell, amb tipologia diferent, presenta un caràcter aïllat. Des de la casa es divisen les enormes edificacions que s'han aixecat recentment a Son Rapinya.

2.- **CRONOLOGIA:** Cap a la fi del segle XIX.

3.- **AUTORIA** .

4.- **ADSCRIPCIÓ CULTURAL/ /ESTILÍSTICA:** .

5.- **DESCRIPCIÓ:** Edifici ubicat a les afores de ciutat, als voltants de Son Rapinya, el que li otorga un caràcter aïllat. Es un edifici rodejat de jardí tancat, de planta rectangular, amb estructura de parets mestres i altària de tres pisos separats per línia d'imposta. La coberta és a quatre vessants. El seu volum cúbic es perllonga en la façana posterior, en un cos a nivell de la planta baixa, coronat per una terrassa que pertany al primer pis. La importància de la façana principal, simètrica, ve donada per un senzill balcó de ferro forjat a la part central del primer pis, i un sortit coronant la finestra, cobert de teula a tres vessants.

6.- **INTERVENCIONS:** .
Reformes: .
Restauracions: .

7.- **ESTAT DE CONSERVACIÓ:** .
Estructura: Bo.
Façanes: Bo.
Cobertes: Bo.
Interiors: Bo (apreciació). No s'han vist.
Espais Comuns: Bo.
Conjunt: Bo.

8.- **USOS:**
Actual: Habitatge unifamiliar.
Anteriors: Habitatge unifamiliar.

9.- **REGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT:** Privada.

DENOMINACIÓ: Son Puig d'Orfila Nou **PROTECCIÓ:** B
SITUACIÓ: Son Rapinya **REF.CAD:** **CLAU:** 24/01

1.- IDENTIFICACIÓ / 2

10.- **PROTECCIÓ EXISTENT:** .

11.- **BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ:** .

12.- **OBSERVACIONS:** .

DENOMINACIÓ: Son Puig d'Orfila Nou. **PROTECCIÓ:** B
SITUACIÓ: Son Rapinya. **REF.CAD:** **CLAU:** 24/01

2.- PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ

1.- **VALORACIÓ GLOBAL:** Edifici que antigament comunicaba amb la possessió Son Puig d'Orfila Vell, mitjançant un camí del bosc. Avui, aquestes dues edificacions han estat separades per l'autovia. Cal preservar la resta de terreny circumdant de l'habitatge.

2.- **CONJUNT:**

3.- **COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA:** Mantenir inalterable.

4.- **ESTRUCTURA:** Conservar tots els elements que la configuren.

5.- **FAÇANES:** Manteniment de les façanes actuals.

6.- **COBERTES:** Conservar.

7.- **INTERIORS:**

8.- **ESPAIS COMUNS:**

9.- **ALTRES ELEMENTS:** Conservació del jardí que envolta l'edifici, així com de les reixes i les parets fetes de pedra que configuren el seu tancament.

10.- **ORDENANCES D'APLICACIÓ:**

10.1.- **ELEMENT:**

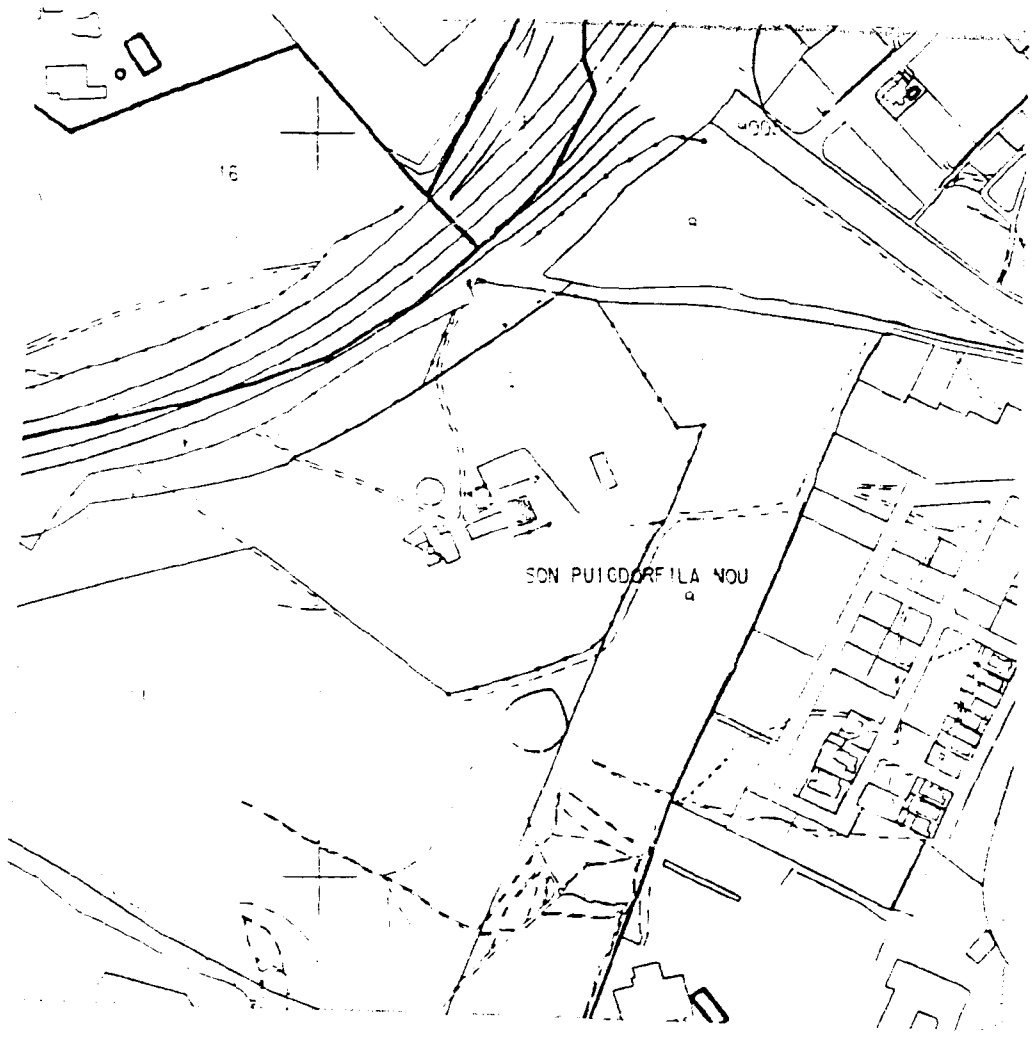
10.2.- **ENTORN:** qu

DENOMINACIÓ: Son Puig d'Orfila Nou. **PROTECCIÓ:** B
SITUACIÓ: Son Rapinya. **REF.CAD:** **CLAU:** 24/01

3.- INFORMACIÓ GRÀFICA / 1

DENOMINACIÓ: Son Puig d'Orfila Nou. **PROTECCIÓ:** B
SITUACIÓ: Son Rapinya. **REF.CAD:** **CLAU:** 24/01

4.- ÀMBIT I SITUACIÓ / 1



ANEJO: FICHA CATÁLOGO DE LA PLAZA DE TOROS.

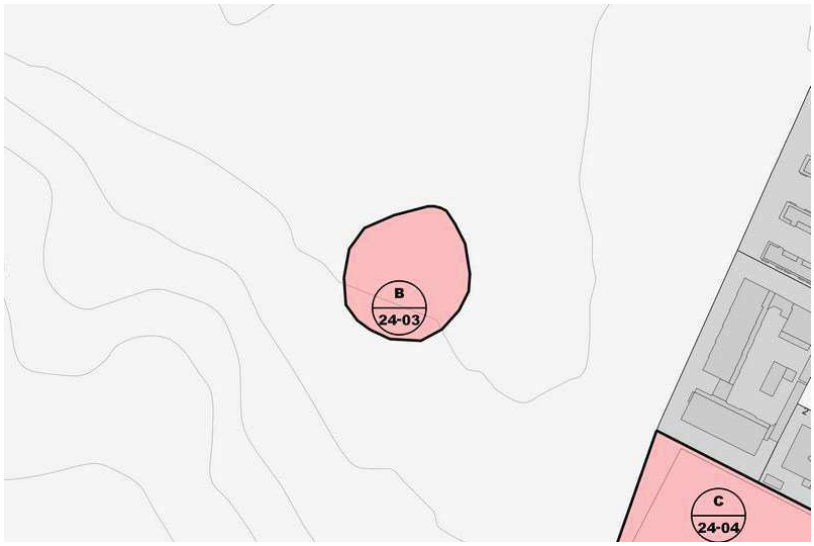
NOTA:

No se alteran las características defiinidas en el P.G.O.U. para la protección del elemento.

1. Identificació espaial

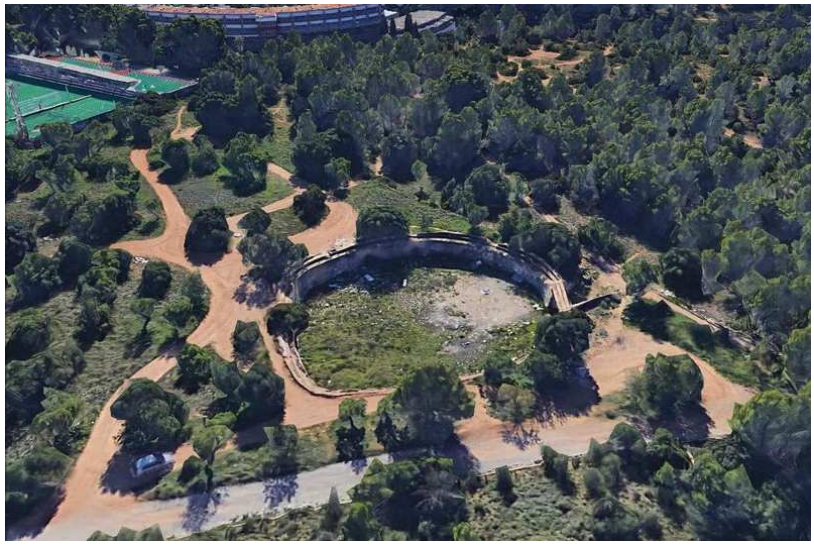
Plaça Braus Son Puigdorfila CODI: **24-03**

MUNICIPI:	Palma
BARRI:	24 - Son Dureta
SITUACIÓ:	Continuació carrer Albo
PARCELA:	
POLIGON:	
U.T.M. - X:	467548,109991503
CLASSIFICACIÓ:	SR
REF.CADASTRAL:	



2. Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:	Plaça Braus Son Puigdorfila
GRAU DE PROTECCIÓ:	**B**
CATEGORIA:	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Plaça de braus
ÚS ACTUAL:	En desús
CRONOLOGIA:	Finals del segle XIX.
AUTORIA:	
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:	



MIQUEL BALLESTER OLIVER 07-07-2017 Aprovat inicialment pel Ple de 29 de iunv de 2017. El secretari.

MIQUEL BALLESTER OLIVER 07-07-2017 Aprovat inicialment pel Ple de 29 de iunv de 2017. El secretari.

3. Descripció de l'element

Plaça de planta circular, que forma una punta a la part de Tramuntana. Ocupa el lloc d'una antiga pedrera de marès, i s'anà configurant arran de l'activitat l'extracció. Està envoltada per dos esgraons, que formen la grada. Destaquen les galeries arrenglerades al costat de Tramuntana.
La seva construcció va ser promoguda pels propietaris de Son Puigdorfila, una vegada que finalitzà l'activitat industrial.

INTERVENCIONS:	
ESTAT DE CONSERVACIÓ:	Dolent. En estat ruïnós.
REGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT:	Privada
ALTRES PROTECCIONS	
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ:	

4. Protecció i directrius d'intervenció

USOS PERMESOS:	
CONJUNT:	Rehabilitació.
COMPOSICIO VOLUMETRICA:	Rehabilitació.
ESTRUCTURA:	Rehabilitació.
FAÇANES:	
COBERTES:	Rehabilitació.
INTERIORS:	Rehabilitació.
ESPAIS COMUNS:	
ALTRES ELEMENTS	
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	PGOU Palma.

5. Entorn de protecció

Sense zona de protecció.