

## Secció V. Anuncis

### Subsecció segona. Altres anuncis oficials

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSORCI PER A LA MILLORA I L'EMBELLIMENT DE LA PLATJA DE PALMA

14121

*Acord de la Junta Rectora del Consorci Urbanístic per a la Millora i el Embelliment de la Platja de Palma, d'aprovació inicial de l'expedient sobre la modificació puntual de les UA 12 mar d'Aral i UA 29 Bellavista-2 del PRI de la Platja de Palma, segons l'expedient redactat per l'Arquitecte D. Òscar Canalís Hernández.*

La Junta Rectora del Consorci Urbanístic per a la Millora i Embelliment el de la Platja de Palma, en la sessió ordinària celebrada el 3 de Novembre de 2017, va adoptar els següents acords:

**1º.- Aprovar inicialment** l'expedient de la modificació puntual de les UA 12 mar d'Aral i UA 29 Bellavista-2 del PRI de la Platja de Palma, segons l'expedient redactat per l'Arquitecte D. Oscar Canalís Hernández.

**2.- Sotmetre el present acord al tràmit d'informació pública durant 1 mes, mitjançant la seva Publicació en el BOIB practicant la notificació personal als propietaris afectats, i sol·licitar de les Administracions competents els informes preceptius. Així mateix publicar el present acord a la pàgina web del Consorci Urbanístic per a la millora i embelliment de la Platja de Palma ( [www.consocrioplayadepalma.com](http://www.consocrioplayadepalma.com) )**

El que es publica als efectes previstos en l'article 154 i 175 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Palma, 07 de Desembre de 2017

**El president del Consorci.**  
Gabriel Barceló i Miltà





## PUNTO [4] ORDEN DEL DIA

### [4.] Modificaciones Puntuales del PRI.

#### [4.2.] UA 12 Mar de Aral y UA 29 Bellavista.

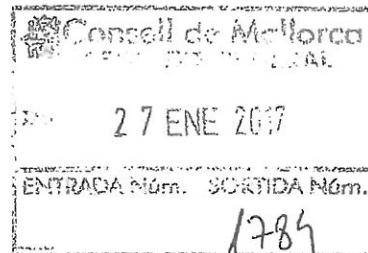
*Documento anexo:*

- (i) *Notificación CIM Sta. Sala Contencioso-Admvo. TSJ IB autos 240/2015.*
- (ii) *Informe Gerente.*
- (iii) *Expediente modificación- Informetécnico Arquitecto.*
- (iv) *Propuesta de Acuerdo modificación puntual UA 12 Mar de Aral y de la UA 29 Bellavista.*

Palma, 27 de gener de 2017

N/R: JMF/agn

ASSUMpte: Execució sentència  
524/2016 actuacions núm. 240/2015



Consorci Urbanístic per a la millora i  
l'embelliment de la Platja de Palma.  
Avinguda de Gabriel Alomar 18.  
07006 PALMA (Illes Balears)

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 27 de gener de 2017, ha pres l'acord següent:

«Vist que pel Lletrat Cap del Consell Insular de Mallorca, s'ha tramés la sentència núm. 524/2016, de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, una vegada ha adquirit fermesa, juntament amb el corresponent expedient administratiu, traslladant l'ofici del Lletrat de l'Administració de Justícia per tal que es dugui a efecte i s'adoptin les mesures i actuacions que procedeixin per al seu compliment, i de conformitat amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta comissió insular adopta els següents acords:

1r. Executar, en els seus estrictes termes, la sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears núm. 524/2016, de 5 d'octubre, dictada en les actuacions núm. 240/2015, de recurs contencios administratiu formulat pel Sr. Antonio Pascual Santandreu, Sra. Francisca Ana Pascual Garí i Sra. Petra Pascual Garí, de conformitat amb el seu veredicte, mitjançant el qual s'estima el recurs i es declara disconforme amb l'ordenament jurídic l'accord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca, adoptat en sessió de 24 d'abril de 2015, publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 76, de 21 de maig de 2015, mitjançant el qual s'aprova definitivament el Pla de Reversió Integral de la Platja de Palma, estrictament en el punt o extrem referit a la creació de la Unitat d'Actuació núm. 12, Mar Egea 1, que es declara nul quant a l'ordenació que duu a terme de la unitat d'actuació esmentada.

2n. En compliment del veredicte de la resolució judicial esmentada en l'anterior apartat 1r, atesa la seva fermesa, i així mateix en compliment de l'article 72.2, *in fine*, de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, disposar la publicació d'aquests acords en el mateix diari oficial, Butlletí Oficial de les Illes Balears, en que va ser publicat l'accord de la Comissió Insular declarat nul en l'extrem específic assenyalat a l'apartat anterior.

3r. Atès que el Consorci Urbanístic per a la millora i l'embelliment de la Platja de Palma, entitat redactora del Pla de Reversió Integral, no s'ha personat en les actuacions del recurs contencios administratiu assenyalat en l'apartat 1r, conferir-li trasllat d'aquests acords juntament amb còpia de la resolució judicial, singularament pel que fa a la consideració del darrer paràgraf del fonament jurídic quart de la Sentència, que aclareix que l'estimació del recurs comporta que recupera vigència la regulació urbanística que efectua el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma en l'àmbit del que el Pla de

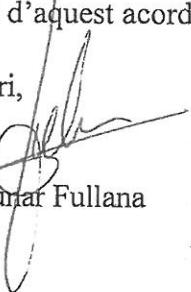
Reconversió conformava com a unitat d'actuació núm. 12, sens perjudici de l'eventual i futura ordenació de dits terrenys que es pugui dur a terme mitjançant la modificació del Pla de Reconversió, essent decisió que correspon al planificador sense que quedí vinculat per l'ordenació del Pla General d'Ordenació Urbana que recobra vigència.

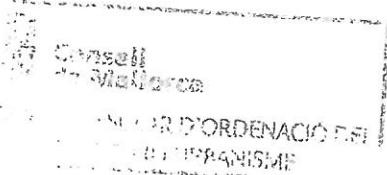
4t. Donar trasllat dels presents acords a la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, per conducte de l'Assessoria Jurídica del Consell Insular de Mallorca, a l'efecte previngut a l'article 104 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa; així com a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears a l'efecte d'allò previst a l'article 53.2, *in fine*, de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.»

El que li comunic als efectes previnguts en els anteriors acords.

El trasllat d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

El secretari,

  
Jaume Munar Fullana





## EXPEDIENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL UA 12 MAR DE ARAL Y UA 29 BELLAVISTA

### Memoria

La presente modificación puntual tiene por objeto, por una parte dar cumplimiento a la sentencia dictada por la Sala Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Baleares en los autos PO 240/15 y a la notificación de CIUM en lo que afectan a la UA 12 Mar de Aral prevista en el PRI de la Playa de Palma

Y por otra parte modificar el diseño urbanístico de la UA 29 aumentando la superficie de zona verde y dando continuidad a la ELP-AP 20 de forma que enlace con la ELP-AP14 situada en el lindero del vial peatonal que constitúa la antigua línea férrea.

1.- En cuanto a la UA12 mar de Aral es de señalar que el PRI de la Playa de Palma delimita la UA 12 (Mar Egea) sobre una superficie total de 2.080 m<sup>2</sup> estableciendo la cesión libre y gratuita a cargo de los propietarios afectados de una zona calificada como espacio libre público que tiene una superficie de 632 m<sup>2</sup> y 379 m<sup>2</sup> destinados a viales.

Que sobre la parcela destinada a espacio libre público, con anterioridad a la aprobación del PRI, el Ayuntamiento de Palma concedió licencia de obras para la construcción de una edificación unifamiliar.

Que dentro del plazo correspondiente los propietarios afectados han formulado recurso contencioso contra el acuerdo de aprobación definitiva del PRI, solicitando que se anule la UA 12 delimitada. En este recurso seguido bajo el número de autos PO 240/2015 de la Sala Contencioso-administrativo del TSJIB ha sido dictada sentencia estimatoria de la demanda

Por todo ello con la finalidad de que la edificación existente no resulte fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento se propone la presente modificación puntual, por la que se elimina, por obvias razones de proporcionalidad económica, una parte de la superficie destinada a espacio libre público, que actualmente está ocupada por una edificación construida con licencia municipal, y tiene una superficie de 362 m<sup>2</sup>, manteniendo la obligación de cesión de los terrenos destinados a espacio libre público adosados al vial, en una superficie de 270m<sup>2</sup> al mantener la alineación de la calle Mar de Aral prevista en el PRI para la ejecución del corredor paisajístico de Mar de Aral, contemplado como una estrategia de mejora del paisaje urbano en la zona.

2.- En cuanto a la Unidad de Actuación 29 de Bellavista que forma lindero con el término municipal de Llucmajor se considera que su diseño es susceptible de mejora desde el punto urbanístico ya que conforma una barrera de edificación en suelo urbano que impide conectar dos espacios destinados a espacio libre público en la zona de borde del término municipal , la ELP-AP 20 y la ELP-AP14 y una parte de las parcelas destinadas al aprovechamiento privado están afectadas por el APR Inundaciones.

El planeamiento vigente establece en la UA 12 Mar de Aral y la UA 29 Bellavista 2 las siguientes determinaciones:

## PLAN DE RECONVERSION INTEGRAL

## PLATJA DE PALMA

### AMBITOS DE GESTION: U.A.12 Mar Egea 1

Ordenación propuesta



Plano catastral



### Descripción

#### Unidad de Actuación 12 Mar Egea 1

Situación: c/ Mar Tirrena - c/ Mar Egea · Las Maravillas (Palma)

Se delimita la unidad de actuación U.A 12 Mar Egea 1 de suelo urbano consolidado, para la ordenación de un espacio público o plaza en el cruce con la calle LLaut, con el fin de posibilitar la articulación de un corredor paisajístico o eje cívico peatonal, con pequeñas plazas y paseos que permitan mantener parte de la pineda existente y una alta calidad urbana y ambiental en este ámbito

### Parámetros urbanísticos:

Superficie total: 2 080 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión:

Espacios libres: 632 m<sup>2</sup>

Vialidad 379 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 1 069 m<sup>2</sup>. Edificabilidad total: 587,95 m<sup>2</sup>

### Usos:

Los definidos por la zona I2d

### Obligaciones:

Urbanización del vial y del espacio libre con la preservación de la pineda

### Sistema de actuación y programación

Compensación en el 1er cuatrienio

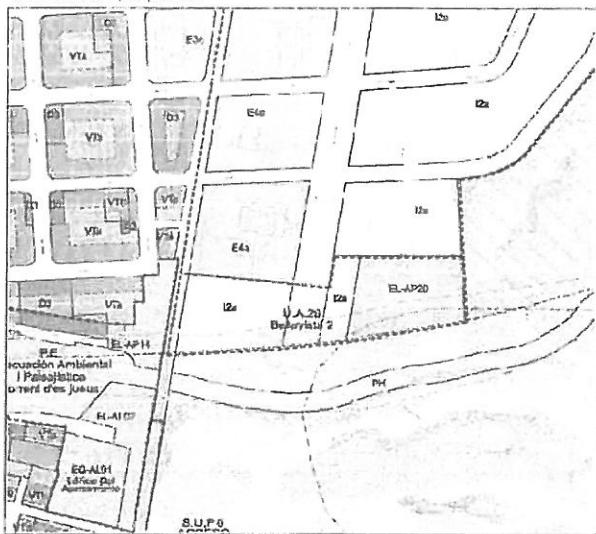
## PLAN DE RECONVERSION INTEGRAL

### PLATJA DE PALMA

#### AMBITOS DE GESTION:

#### U.A.29 Bellavista 2

Ordenación propuesta



Plano catastral



#### Descripción

##### Unidad de Actuación U.A. 29 Bellavista 2

Situación: c/ Bellavista H - Torrent d'es Jueus

Se delimita la unidad de actuación U.A.29 Bellavista 2 de suelo urbano no consolidado, en el límite sur de la urbanización Bellavista, para completar la obtención de los espacios libres situados junto al torrent des Jueus, y posibilitar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento urbanístico en este ámbito.

#### Parámetros urbanísticos:

Superficie total: 7 419 m<sup>2</sup>

Sistemas locales de cesión: Espacios libres: 2 918 m<sup>2</sup>. - Vialidad: 1 055 m<sup>2</sup>

Superficie de aprovechamiento privado: 3 446 m<sup>2</sup> Edific. total: 1.723 m<sup>2</sup>

Se deberá ceder el porcentaje de la edificabilidad media ponderada previsto en la legislación del suelo que, en su momento, le sea de aplicación.

#### Usos:

Los definidos por la zona I2a

#### Obligaciones:

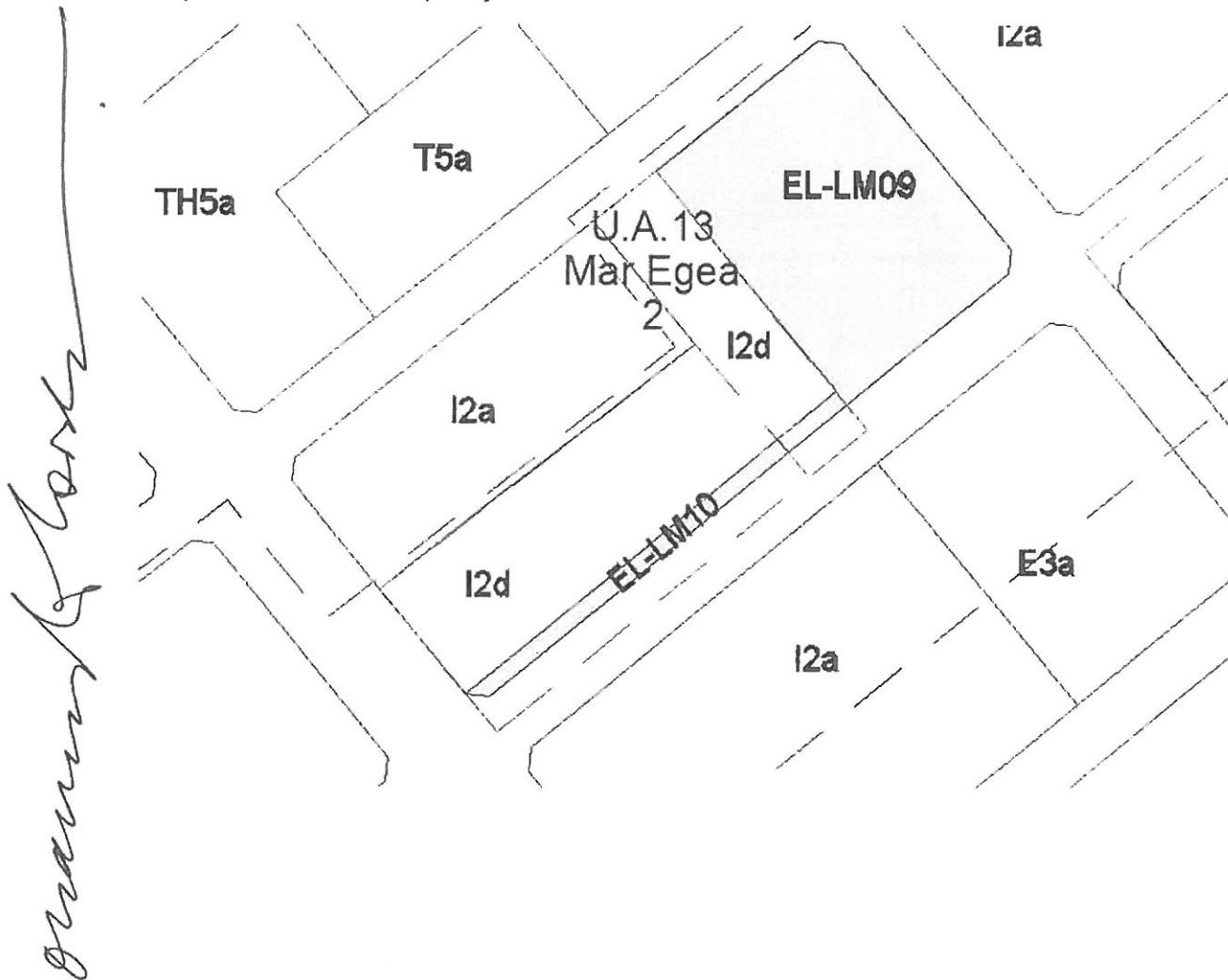
Realización de las obras de urbanización de este ámbito

#### Sistema de actuación y programación

Compensación en el 2º cuatrienio

### Propuesta de modificación

Mar de Aral: la modificación propuesta elimina la unidad de actuación y establece los nuevos parámetros edificatorios aplicables en concordancia con los de la zona urbanística, y mantiene la obligación de cesión de los terrenos destinados a espacio libre público adosados al vial, en una superficie de 270m<sup>2</sup> al mantener la alineación de la calle Mar de Aral prevista en el PRI para la ejecución del corredor paisajístico de Mar de Aral.





UA 29 la ordenación prevista en el PRI prevé una superficie de aprovechamiento privado de 3446m<sup>2</sup> calificados como I2a, que permiten la construcción de un total de 9 viviendas, con una edificabilidad máxima susceptible de aprovechamiento privado de 1723m<sup>2</sup>.

- La nueva ordenación propuesta mantiene los parámetros edificatorios de aprovechamiento privado y modifica la ordenación , el diseño y la superficie de los solares edificables de uso privado, manteniendo la calificación unifamiliar I2a en la parte este de la unidad de actuación, modificando la situación de la superficie destinada a aprovechamiento privado, excluyendo la zona afectada por ARP Inundaciones.

Se aumenta de forma considerable la superficie destinada a espacio libre público AP-20 que pasa a tener 4321,5 m<sup>2</sup> de superficie, en lugar de los 2.918 m<sup>2</sup> previstos en la propuesta objeto de modificación, dando continuidad a la ELP-AP 20 de forma que enlace con la ELP-AP14 situada en el lindero del vial peatonal que constituía la antigua línea férrea, con lo que se consigue diseñar en el borde del término municipal lindante con LLucmajor un gran espacio libre al colindar los espacios libres señalados con el ELP\_AP20.

La superficie edificable susceptible de aprovechamiento privado pasa a ser de 2837,5 m<sup>2</sup> de los cuales 810 m<sup>2</sup> mantienen la calificación unifamiliar I2a en la zona este de la UA y se califica como E3a la parcela residencial situada en la parte oeste de la Unidad de Actuación, con una superficie de 2027,5 m<sup>2</sup>., para mantener la coherencia de la calificación urbanística de la ultima manzana de la UA 28 que tiene calificación plurifamiliar.

En cuanto a vialidad, como consecuencia del rediseño de la zona verde se disminuye la superficie y por ello la vialidad de la UA pasa a tener una superficie de 260m<sup>2</sup>.

La edificabilidad resultante susceptible de aprovechamiento privado se mantiene en la suma de 1723 m<sup>2</sup> de los cuales 405m<sup>2</sup>, se desarrollan en edificación unifamiliar por aplicación de la ordenanza I2a, y 1318 m<sup>2</sup> en edificación plurifamiliar sobre la parcela de 2027,5 m<sup>2</sup> de superficie calificada como E3a.

Número de viviendas resultante. La calificación I2a prevista en la ordenación del PRI vigente permite la construcción de 12 viviendas, al aplicar el coeficiente de 400m<sup>2</sup> viviendas a la superficie de aprovechamiento de 3446m<sup>2</sup>.

Por ello el número máximo de viviendas a construir en la Unidad de Actuación resultante no podrá superar dicha limitación

La tramitación de esta modificación puntual del planeamiento deberá efectuarse conforme a las previsiones del artículo 10.8 de la Ley 8/2010, de 27 de julio, de medidas para la revalorización integral de la Playa de Palma, así como, a las previsiones de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares y del Reglamento General de la Ley 2/14, que la desarolla para la Isla de Mallorca.



*Platja Palma*  
La tramitación de la presente modificación deberá ajustarse a lo establecido en el art. 175 del reglamento de la Loius de Mallorca, que establece:

“Artículo 175

Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres o zonas verdes

1. 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, debe garantizar el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación, con referencia al núcleo de asentamiento afectado.
2. El expediente de modificación de las figuras de planeamiento a que hace referencia el apartado 1 anterior, deberá someterse a dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears. En este supuesto, la resolución definitiva del expediente sólo puede ser aprobatoria si el dictamen del Consejo Consultivo es favorable. La falta de resolución expresa en plazo en el caso de las modificaciones reguladas en el apartado 1 anterior se entiende con carácter denegatorio.



3. La tramitación regulada en el apartado 2 anterior no se aplicará a las modificaciones mencionadas que sean incluidas en el procedimiento de revisión de un plan general, ni tampoco a los ajustes en la delimitación de los espacios mencionados previstos en cualquier instrumento de planeamiento que no alteren la funcionalidad, ni la superficie, ni la localización en el territorio.

4. Las propuestas de modificación reguladas en los apartados 1 y 3 anteriores deben justificar en la memoria pertinente, y mediante la documentación gráfica que sea necesaria, que se cumple lo establecido en este artículo".

En el presente caso no solo se mantiene la superficie de espacios libres previstos en el PRI de la Playa de Palma, que por lo que afecta a los dos ámbitos de la modificación suman en el planeamiento actual 3550m<sup>2</sup> y en la propuesta de modificación pasan a tener una superficie de 4321,5m<sup>2</sup>, con lo que se produce un incremento de espacio libre de 771,5 m<sup>2</sup> de superficie y por ello debemos entender que la modificación propuesta cumple las exigencias previstas en el art. 175 comentado.

**Como consecuencia de la aprobación definitiva de la propuesta de modificación el sistema de espacios libres previsto en la página 55 de la Memoria de Ordenación del PRI pasaría a tener una superficie total de 640.065m<sup>2</sup>, debiéndose reducir el EL-LM10 a la superficie de 270m<sup>2</sup> y establecer en 4.321,5 m<sup>2</sup> la superficie del EL-AP20.**

Palma a 18 de octubre de 2017.

Fdo Oscar Canalis

Arquitecto

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Oscar Canalis". The signature is fluid and cursive, with some loops and variations in line thickness.

**APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PRI EN EL ÁMBITO DE LAS UA12  
MAR DE ARAL Y UA 29 BELLAVISTA-2.**

**Informe del Gerente**

La obligación legal de proceder a la modificación puntual del PRI proviene de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo, que al suponer la eliminación de una parte del espacio libre público previsto en el PRI requiere de la nueva calificación de la misma superficie de espacio libre público en el mismo ámbito de planeamiento.

Por otra parte durante el tiempo de vigencia del PRI, se ha podido analizar y consensuar con las asociaciones de vecinos y expertos en planificación urbana, que el diseño de la Unidad de Actuación 29 de Bellavista, que forma lindero con el término municipal de Llucmajor es susceptible de mejora desde el punto de vista urbanístico, ya que conforma una barrera de edificación en suelo urbano que impide conectar dos espacios destinados a espacio libre público en la zona de borde del término municipal, la ELP-AP 20 y la ELP-AP14 y, además, una parte de las parcelas destinadas al aprovechamiento privado están afectadas por el APR Inundaciones.

Por todo ello se presenta a aprobación inicial la propuesta redactada por el arquitecto D. Òscar Canalís, la cual supone una mejora sustancial desde el punto de vista urbanístico de la ordenación de la UA 29 Bellavista. Una vez aprobada por la Junta Rectora, deberá ser objeto de información pública y de informe por las administraciones competentes así como someterse a informe del Consell Consultiu, antes de su aprobación definitiva por el Consell Insular de Mallorca.

Palma 16 de octubre de 2017

El Gerente



## PUNTO [4.2]

### ORDEN DEL DIA

- [4.2.]      **Aprobación inicial de la modificación puntual del PRI en el ámbito de las UA12 Mar de Aral y UA 29 Bellavista-2**

*De acuerdo con lo que dispone el art. 4 de sus estatutos se atribuyen al Consorcio las competencias en materia de planeamiento y gestión urbanística en el ámbito territorial de la Playa de Palma, y en consecuencia adquiere la condición de Administración Actuante según lo dispuesto en el art. 31 y concordantes del Reglamento de la Ley de 2/2014 de 24 de marzo de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca, publicado en el BOIB nº 66 de 30 de abril de 2015, para la formulación y tramitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión.*

*En virtud de lo expuesto y de conformidad con el informe emitido por el Gerente del Consorcio y el expediente redactado por el Arquitecto D. Òscar Canalís Hernández, **el Presidente propone a la Junta Rectora la adopción del siguiente:***

### ACUERDO

**1.- Aprobar inicialmente, la modificación puntual de las UA 12 Mar de Aral y UA 29 Bellavista-2 del PRI de la Playa de Palma, según el expediente redactado por el Arquitecto D. Òscar Canalís Hernández.**

**2.- Someter el presente acuerdo al trámite de información pública durante 1 mes, mediante su Publicación en el BOIB, practicando la notificación personal a los propietarios afectados.**

**3º.- Notificar el presente acuerdo a los Ayuntamientos de Palma y Llucmajor.**



**4º.- Solicitar los informes pertinentes** a los organismos afectados por razón de la materia, quedando en suspensión los plazos de tramitación hasta que se emitan los informes que resulten preceptivos y determinantes.

**5º.- Señalar como áreas afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias** los terrenos incluidos en el ámbito de la UA 29 bellavista-2 del PRI de la Playa de Palma.