

#### **Artículo 45. Solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada.**

1. Dentro del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada del documento ambiental con el siguiente contenido:

a) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

b) La definición, características y ubicación del proyecto, en particular:

1.º una descripción de las características físicas del proyecto en sus tres fases: construcción, funcionamiento y cese;

2.º una descripción de la ubicación del proyecto, en particular por lo que respecta al carácter sensible medioambientalmente de las áreas geográficas que puedan verse afectadas.

c) Una exposición de las principales alternativas estudiadas, incluida la alternativa cero, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.

d) Una descripción de los aspectos medioambientales que puedan verse afectados de manera significativa por el proyecto.

e) Una descripción y evaluación de todos los posibles efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, que sean consecuencia de:

1.º las emisiones y los desechos previstos y la generación de residuos;

2.º el uso de los recursos naturales, en particular el suelo, la tierra, el agua y la biodiversidad.

Se describirán y analizarán, en particular, los posibles efectos directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el medio marino, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto.

Cuando el proyecto pueda afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio.

En los supuestos previstos en el artículo 7.2.b), se describirán y analizarán, exclusivamente, las repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio Red Natura 2000.

Cuando el proyecto pueda causar a largo plazo una modificación hidromorfológica en una masa de agua superficial o una alteración del nivel en una masa de agua subterránea que puedan impedir que alcance el buen estado o potencial, o que puedan suponer un deterioro de su estado o potencial, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones a largo plazo sobre los elementos de calidad que definen el estado o potencial de las masas de agua afectadas.

f) Se incluirá un apartado específico que incluya la identificación, descripción, análisis y si procede, cuantificación de los efectos esperados sobre los factores enumerados en la letra e), derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos



sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos, o bien informe justificativo sobre la no aplicación de este apartado al proyecto.

El promotor podrá utilizar la información relevante obtenida a través de las evaluaciones de riesgo realizadas de conformidad con otras normas, como la normativa relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la normativa que regula la seguridad nuclear de las instalaciones nucleares.

g) Las medidas que permitan prevenir, reducir y compensar y, en la medida de lo posible, corregir, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la ejecución del proyecto.

h) La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

Los criterios del anexo III se tendrán en cuenta, si procede, al compilar la información con arreglo a este apartado.

El promotor tendrá en cuenta, en su caso, los resultados disponibles de otras evaluaciones pertinentes de los efectos en el medio ambiente que se realicen de acuerdo con otras normas. El promotor podrá proporcionar asimismo una descripción de cualquier característica del proyecto y medidas previstas para prevenir lo que de otro modo podrían haber sido efectos adversos significativos para el medio ambiente.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, acompañe los documentos preceptivos, con los efectos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Con relación al documento ambiental elaborado por el promotor, documento básico para la realización de la evaluación de impacto ambiental simplificada, se constatará que en el mismo se han incluido los apartados específicos contemplados en el artículo 45.1.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que el proyecto y la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumplen los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

a) Si estimara de modo inequívoco que el proyecto es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Si estimara que el documento ambiental no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Se modifica por el art. único.24 de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-16674](#)

Seleccionar redacción:

 **Última actualización, publicada el 06/12/2018, en vigor a partir del 07/12/2018.**

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000011756e2200004523

CSV

GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular



GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

**A la Comissió Balear de Medi Ambient**

**Solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada para el EL 1a 26-01-P (Palma)**

**Emplazamiento:** U.E. 04-J, Calle Gambins - Calle Cerdá, Es Jonquet, Palma.

**Promotor:** Promociones Es Jonquet 2001 S.L. Representa: Jaime Martorell Bonafé *jmartorell&cavallbernat.estf.* 670538392

**Redactor del proyecto de urbanización:** Carlos García-Delgado Segués, arquitecto. *garciaedelgado&coaib.estf.* 649181970

**1. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada**

La presente solicitud se atiene a lo indicado en el **Art 45 de la Ley 21/2013**, de 9 diciembre (BOE 296, de 11/12/2013).

El espacio libre **EL 1a 26-01-P** objeto de esta solicitud se define como una plaza urbana integrada en el barrio de Es Jonquet de Palma. Su perímetro viene definido por lo establecido en el Plan Especial de Protección de Es Jonquet, y su superficie es de unos 1200 m2. Se adjunta la correspondiente ficha urbanística.

El criterio para la redacción del proyecto toma como referencia la solución adoptada en los espacios libres del barrio. Consiste básicamente en la pavimentación con piedra caliza tipo Binissalem irregular punzonada, y en la plantación de dos tipos de vegetales: arboles (18 naranjos amargos siguiendo la tónica del barrio) y arbustos aromáticos (rosmarinus y teoucurium) en los parterres. Todo ello de acuerdo con la normativa municipal (de jardines) y la estatal (de accesibilidad). La topografía del suelo natural, plana y en ligera pendiente hacia el Sur, no se modifica salvo para regularizar la superficie resultante. No existen elementos construidos, salvo un pequeño molino a rehabilitar, que ocupa el espacio central.

La intervención es, por tanto, sutil, y esa es la razón por la que se solicita el procedimiento de evaluación simplificada.

**2. Definición y características del proyecto.** Se adjunta Memoria y Planos del Proyecto de Urbanización presentado al Ayto. para su aprobación. La Memoria incluye fotografías del estado actual.

**3. Alternativas.** La solución adoptada es el resultado de diversas reuniones mantenidas con los responsables municipales de los servicios de Vialidad, Accesibilidad, Alumbrado, Jardinería y Dotación de Servicios. En estas reuniones se ha atendido a diferentes alternativas, pero similares ya que las prescripciones de la normativa municipal exigen un porcentaje mínimo de superficie verde y de sombra, condiciones que casi determinan la solución. Respondiendo a los requerimientos de cada uno de los responsables municipales de cada servicio, se ha optado por soluciones sencillas y adecuadas al entorno del barrio.

**4. Aspectos medioambientales.** La intervención puede considerarse mínima, ya que se trata de resolver una plaza urbana manteniendo las características morfológicas de la topografía existente y el ambiente del barrio. El tratamiento superficial previsto es un pavimento de piedra caliza irregular en un 76% de la superficie, similar a la del resto del barrio, siendo ocupado por parterres el 24% restante. Las aguas pluviales serán absorbidas por el terreno en las áreas ocupadas por los parterres, y las restantes recogidas por canaletas, cuyo trazado y características se definen en el proyecto, y conducidas a la red municipal existente en la Calle Gambins, que limita nuestro solar en el borde Sur.

No puede por tanto decirse que exista una afectación medioambiental de importancia. El arbolado de naranjos amargos y los arbustos aromáticos que se plantarán en los parterres no suponen una intervención significativa desde el punto de vista del medio ambiente, salvo para mejorarlo.

Palma, 7 de enero de 2022

El promotor,

  
Jaime Martorell Bonafé

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000011756e2200004523

CSV

GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular



**PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
ESPACIO LIBRE PÚBLICO EL1a-26-01-P (ES JONQUET, PALMA)**

**Emplazamiento:** U.E. 8.1.1. Calle Gambins-Calle Cerdá, Palma

**Promotor:** Promociones Es Jonquet 2001. [jmartorell@cavallbernat.es](mailto:jmartorell@cavallbernat.es) tf. 670538392

**Arquitecto:** Carlos García-Delgado Segué. [garciadelgado&coaib.es](mailto:garciadelgado&coaib.es) tf. 649181970

**Diciembre 2021**

Diciembre 2021

CARLOS GARCIA-DELGADO, ARQUITECTO

MEMORIA p.1

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000011756e2200004523**

CSV

**GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular**



GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

Índice de contenidos**I. MEMORIA**

- 1.Ámbito y objetivos
2. Memoria urbanística
3. Descripción y justificación de la solución adoptada
4. Tratamientos del suelo. Superficies afectadas
5. Elementos urbanos
6. Vegetación
7. Servicios previstos

**Anexos a la Memoria**

- 1-Fichas urbanísticas: UE 04-J y ELP 26-01-P
- 2-Proyecto de reparcelación UE 04-J
- 3-Informe fotográfico
- 4-Estudio geotécnico
- 5-Residuos: fichas, contrato y carta de pago
- 6- Estudio de Seguridad y Salud

**II. MEDICIONES Y PRESUPUESTO****III. PLIEGO DE CONDICIONES****IV. PLANOS**

1. Emplazamiento, topografía, fichas urbanísticas.
2. Planta General de Urbanización
3. Planta Técnica. Replanteo, cotas y superficies. Accesibilidad
4. Sección N-S
5. Detalles: pavimentos, canaletas y registros
6. Detalles: farolas, fuente, papeleras
7. Detalles: bancos, vegetación, juegos niños
8. Reparación de molino



## I. MEMORIA

### 1. AMBITO Y OBJETIVOS

El presente proyecto incluye la **Urbanización del Espacio Libre PúblicoEl 26-01-P**, que forma parte de la Unidad de Ejecución **UE 04-J**del PGOU de Palma y se emplaza en el barrio de Es Jonquet, lindando con las calles Cerdá y Gambins.

Se adjunta, en documentación separada, Proyecto de **Dotación de Servicios** del mismo ámbito.

Los restantes Espacios Libres Públicos de la **UE 04-J**están ya urbanizados.

### 2. MEMORIA URBANISTICA

-El ámbito del ELP26-01-P viene determinado por el vigente. **Plan Especial de Protección del Conjunt Històric de Es Jonquet** y por el **Proyecto de reparcelación de la UE 04-J**(antes 8.1.1) aprobado en Consejo de Gerencia del Ayto. de Palma.

Se adjuntan las **fichas urbanísticas** correspondientes, así como el **Proyecto de Reparcelación** aprobado.

Los restantes Espacios Libres de la**U.E.8.1.1** son de cesión y se encuentran ya urbanizados.

Se mantienen las directrices prescritas en las siguientes ordenanzas, decretos y planes:

- Ordenanzas de Zonas Verdes del Ajuntament de Palma
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE-A-2010-4057)
- Plan Especial de Protecció del conjunt històric de Es Jonquet
- PGOU Palma



### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

#### 3.1. Integración al entorno urbano inmediato: elementos de continuidad

Se ha tratado de crear un ELP que mantenga las características y resuelva la continuidad con los Espacios Libres circundantes ya urbanizados en el interior del barrio, como la cercana Plaza del Vapor, y los límites inmediatos que básicamente son dos:

- La calle Cerdá, límite Oeste y se sitúa a una cota ligeramente superior.
- La calle Gambins, que delimita el borde Sur del ELP.

La topografía del terreno es sensiblemente llana, con una pendiente media del 3% hacia el sur.

La idea básica es mantener la topografía natural y las líneas de diseño del barrio, adaptándola a las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida o invidentes. La solución propuesta se define en los Planos nº 1 a 8.



## 4. TRATAMIENTOS DEL SUELO. CÓMPUTO DE SUPERFICIES

### 4.1. Tratamiento del suelo

En los planos nº 2 y 3 se indican las distintas calidades con las que se resuelven las superficies de suelo del ámbito. Son las siguientes:

**Pavimento en la superficie útil del ELP.** Se mantiene el criterio de los restantes espacios del barrio: empedrado de losas de piedra caliza, irregulares sobre capa de arena y sobre losa de H.A. de 15 cm de espesor y base de zahorra, según planos de detalle. Las piedras se tratarán con punzonado para evitar resbalamientos. Superficie pavimentada: 815 m<sup>2</sup>

**Pavimento direccional o de advertencia.** Se ejecutará con baldosas rectangulares de la misma piedra caliza usada para el resto del ELP pero ranurada en taller, siguiendo el modelo propuesto por el ayto, con los surcos o botones prescritos por la normativa y se ubicarán en los recorridos indicados en planos nº 2 (Planta General de Urbanización), nº 3 (Planta Técnica), y nº 5 (Detalles).

**Pavimento en zona de juegos de niños.** Se ejecutarán in situ con doble capa, la superior blanda, de acuerdo con los planos nº 2 y 7, de detalle.

**Bordillos.** Los parterres vegetales quedan limitados, en los tramos que se indican en los planos, por bordillos de piedra caliza y altura visible de 10 cm, a fin de servir de guía a invidentes. Plano nº 4.

**Canaletas de pluviales.** Se resuelven de acuerdo con los trazados señalados en Plano nº 3 y el detalle que se adjunta en Planos nº 4-5, con tapa superficial de fundición. Su definición precisa aparece en el Plano de detalle y en el documento Mediciones.

**Tapas de alcorques.** Enrejado de fundición formando círculos concéntricos adaptables al diámetro de los árboles. Se adjunta detalle en Plano nº 5 y se define en el documento Mediciones.

**Tapas de registros.** De fundición, siguiendo las normas de las compañías suministradoras. Plano nº 5.

### 4.2. Cómputo de superficies

- Pavimento de losas irregulares de piedra caliza: **815 m<sup>2</sup>**
- Pavimento blando en zona de juegos de niños: **61 m<sup>2</sup>**
- Superficie verde parterres: **218 m<sup>2</sup>** (24%)
- Bordillos de piedra: 204 m x 0.10 m = **20,4 m<sup>2</sup>**
- Canaletas: 107 m x 0,30 m = **32 m<sup>2</sup>**
- Pavimentos direccionales o de aviso: 60 m x 0,4 m = **24 m<sup>2</sup>**
- Alcorques 0,8 m<sup>2</sup> x 7 = **5,6 m<sup>2</sup>**
- Superficie ocupación molino: **14 m<sup>2</sup>**

-**Total superficie ámbito ELP real sobre plano topográfico: 1191 m<sup>2</sup>**(según ficha: 1211 m<sup>2</sup>)



## 5. ELEMENTOS URBANOS Y ACCESIBILIDAD

**Luminarias.** Se situarán en los puntos indicados en planos de Planta General nº 2 y Planta Técnica nº3. Farolas con báculo ICON TOP 60 de 4m. de altura. Se adjunta plano de detalle y características técnicas en documentación en Plano nº 6 . Ver estudio lumínico en Bloque II, Dotación de Servicios.

**Bancos.** Modelo accesible Neo Romántico Liviano, diseño M. Milá. Se adjunta en Plano nº 7 el detalle y características técnicas.

**Papeleras.** Modelo Escofet NET 45x81 cm, de acuerdo con los planos de detalles nº 6 y ubicaciones señaladas en Planos nº 2 y 3.

**Fuente.** Inclusiva y accesible. Mod. Dual de la casa Benito. Se adjunta plano de detalle nº 6 y características técnicas en documentación adjunta. Ubicación señalada en Planos nº 2 y 3.

**Juegos de niños.** Se prevé una instalación de la superficie prescrita por ordenanzas para edades entre 2 y 5 años, con elementos de juegos. Se adjunta detalle y características técnicas en Planos nº 2-3-7 y en el documento Mediciones.

**Barandillas en límites con desnivel.** De acero galvanizado tratado con pinturas antioxidante, formando barrotes verticales y pasamanos del mismo material, según diseño que se detalla en plano 4.

**Vallas en zona juegos niños.** De lamas verticales de madera, según detalle definido en plano nº 7.

**Bocas de incendios.** Se prevén dos, a fin de incluir toda la superficie en círculos de 25 m. de radio. Se ubican según lo indicado en Plano nº 3 y se definen en el documento Mediciones.

**Accesibilidad.** Todos los puntos del ELP son accesibles para personas con movilidad reducida. La pendiente del plano de la plaza es del 2% en ambos sentidos (N-S y E-O) y en los pasos de conexión entre los distintos espacios la pendiente es siempre inferior al 6%.

Los recorridos accesibles se detallan en el Plano nº 3. Los recorridos para invidentes que carezcan de una referencia lateral sólida se resuelven con pavimentos direccionales.

Se resuelven asimismo con pavimentos de botones los puntos en los que se da paso a una rampa no accesible (8,6%) y a las superficies exteriores a nuestro ámbito que no gozan de las condiciones de accesibilidad exigida: así los puntos de contacto con la calle Gambins.



## 6. VEGETACIÓN

-En **parterres**, situados siete de ellos en la zona Sur del ámbito y uno en el límite Norte, se prevé la formación de setos compactos cubriendo toda su superficie con la plantación de dos especies, **Teucrium Fructicans** y **Rosmarinus Officinalis Prostratus**, que formarán bandas tal como aparecen dibujadas en el plano de Planta General nº 2, en el Plano de Planta Técnica nº 3 y en Detalle plano nº7. Ambas son plantas aromáticas con distintos períodos de floración.

-**Los árboles** previstos son, todos ellos, naranjos amargos **Citrus Aurantium** similares a los que ya existen en el barrio, y se ubican en los puntos determinados en los planos de Planta General nº2 y Planta Técnica nº3. Las características concretas de todos los elementos vegetales se indican en Plano nº 7.

Se estiman las siguientes proporciones de verde y sombra:

-**Porcentaje estimado de sombra:**  $28,26 \times 18 = 508,68 \text{ m}^2$  (42,6%)

-**Porcentaje de superficie verde:**  $218 \text{ m}^2$  (24%)

**Sistema de riego.** Se prevé por goteo en todos los árboles y parterres. El trazado y las características de la instalación se definen en el Proyecto de Dotación de Servicios que se acompaña.

## 7. CONSOLIDACIÓN Y REPARACIÓN DE PEQUEÑO MOLINO

Se prevé la reparación y consolidación del pequeño molino (dos plantas de S.C.  $14 \text{ m}^2$ ), recuperando sus características tipológicas y constructivas originales, tal como se detalla en Plano nº 8. Se responde así a las condiciones establecidas en la ficha de catálogo del Plan Especial de Protección. Se prevé un uso de almacén de jardinería y mantenimiento del ELP. Las acciones a adoptar son:

Reposición de viguetas de madera dañadas, colocadas a 60 cm entre ejes

Entrevigado de rasilla machihembrada cerámica plana de  $60 \times 23 \times 4 \text{ cm}$ .

Capa de compresión de 3 cm de hormigón sobre malla de redondos  $8 \text{ mm}/20 \times 20 \text{ cm}$

Embaldosado de barro cocido  $40 \times 40$  tomadas con mortero y zócalo del mismo material

Carpintería de madera en todas las ventanas, con vidrio doble y persiana mallorquina.

Puertas de madera maciza machihembrada, con cerradura

Formación de pendientes en cubierta con hormigón ligero y aislante asfáltico

Impermeabilización de cubierta con doble capa de tela asfáltica 2 LBM -30

Baldosas de barro cocido  $40 \times 40$  en las dos plantas y cubierta.

Desagüe de pluviales en cubierta, sumidero único en rincón conectado a red municipal

Reparación y pintado de fachadas manteniendo los acabados existentes.

Reparación y recolocación de barandilla de hierro en escalera y azotea, según plano nº 8.

Limpieza y repintado de fachadas y paredes interiores, conformando aristas de huecos.



## 8. SERVICIOS PREVISTOS.

El dimensionado y trazado de los servicios se definen en el Proyecto de Dotación de Servicios que se acompaña. Se prevén los siguientes servicios:

- Red eléctrica de baja tensión
- Iluminación del ELP
- Evacuación de aguas pluviales del ELP
- Acometida de agua potable del ELP
- Red de riego del ELP
- Red de agua contraincendios
- Acometidas de electricidad edificios A y B
- Acometidas de telefonía edificios A y B
- Acometidas de gas ciudad edificios A y B.
- Acometidas de aguas pluviales edificios A y B
- Acometidas de agua potable edificios A y B
- Estación transformadora

Palma, 1 de Diciembre de 2021

El arquitecto,

**Carlos García-Delgado**

## ANEXOS A LA MEMORIA

Se incluyen los siguientes:

- 1-Fichas urbanísticas: UE 04-J y ELP 26-01-P
- 2-Proyecto de reparcelación UE 04-J
- 3-Informe fotográfico estado actual
- 4-Estudio geotécnico
- 5-Residuos: fichas, contrato y carta de pago
- 6- Estudio de Seguridad y Salud



ANEXO 1-Fichas urbanísticas UE 04-J / ELP 26-01-P

Diciembre 2021

CARLOS GARCIA-DELGADO, ARQUITECTO

MEMORIA p.9

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000011756e2200004523**

CSV

**GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular**



FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

1 - Identificació

CODI UE-04J \*\*

DENOMINACIÓ VIAL I ESPAIS LLIURES  
 SITUACIÓ ES JONQUET  
 PLÀNOLS 68-90-S H-20

SECTOR \* SGELP i ELP

2 - Sistemes locals de cessió

CLASSE

IDENTIFICANT / CODI

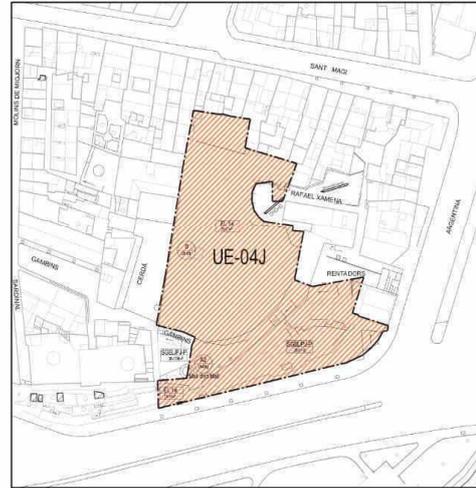
ESPAIS LLIURES 1.273,62 (1) EL1a (26-01-P); (26-15-P)  
 VIALS I INF. 227,89  
 TOTAL 1.501,51

3 - Sistemes generals de cessió

CLASSE

IDENTIFICANT / CODI

ESPAIS LLIURES 1.139,98 (1) SGELP/PJ-P (26-01-E)  
 TOTAL 1.139,98



4 - Superfícies

SUP. SÒL NO LUCRATIU 2.641,49  
 SUP. SÒL LUCRATIU 1.383,81  
 TOTAL 4.025,30

5 - Ordenació

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANÇA	COEF. EDIFICABILITAT MITJA	SUP. SÒL	EDIFICABILITAT
RESID. UNIFAM.	CON I INUA	*	*	*	*
	AÏLLADA	*	*	*	*
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	*	*	*	*
	AÏLLADA	*	*	*	*
	VOL. ESP.	VE	2,22	896,23	1.988,83
SECUNDARI	TOTES	*	*	*	*
TERCIARI	TOTES	*	*	*	*
EQUIPAMENTS	TOTES	(3) *	*	*	*
ESPAIS LLIURES PRIVATS		*	0	487,58	0

6 - Superfície edificable

7 - Estàndards Urbanístics

EDIFICABILITAT MÀX. (m2t) 1,988,83 DENSITAT MÀX. VIVENDES (viv/ha) 29,82 NUM. VIV. MÀX. (viv.) 16  
 COEF. EDIFICABILITAT MÀX. (m2t/m2) 0,49 DENSITAT POBLACIÓ MÀX. (hab/ha) 89,48 NUM. HAB. MÀX. (hab.) 36

8 - Gestió, programació i planejament

PLANEJAMENT APROVAT PEP SISTEMA D'ACTUACIÓ COMP  
 PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR \* PLA D'ETAPES 0-4

9 - Observacions

\*\* Actuació de transformació urbanística de reforma integral de l'urbanització. Tota la càrrega de cessió de sòl dotacional es destinarà a espai lliure públic (veure memòria justificativa del PEP). No es preveu reserves per a VPO. L'aprofitament a cedir a l'ajuntament serà del 5%. Es podrà destinar part del sub-sòl del l'espai lliure públic a aparcament privat amb el compliment estricte dels límits establerts a l'article 35 de les Normes del PEP. El S.G.E.L. (1.139,98 m2), l'EL1a 26-15-P (68,31 m2) i el vial (C/ Gambins) es troben ja urbanitzats. Pel que fa a les zones afectades per servituds hidràuliques, s'estarà al que estableix l'article 44 de les Normes Urbanístiques del PEP del Jonquet.



JAIME MARTIN GARCIA SASTRE 31-08-2020 PB 2012-0001-APROVACIÓ DEFINITIVA



### Fitxa de Sistemes

**1 - Identificació**

DENOMINACIÓ

SITUACIÓ

FULL UTM

FULL 500

FULL 1000

FULL 5000

**2 - Característiques Funcionals**

SUPERFÍCIE

NÚN. INVENT.

**3 - Normativa d'Aplicació**

ORDENACIÓ

PLANEJAM. APROV.

PLANEJAMENT

ALTRES

**4 - Gestió del sòl**

ASSIGNACIÓ

ÀMBIT

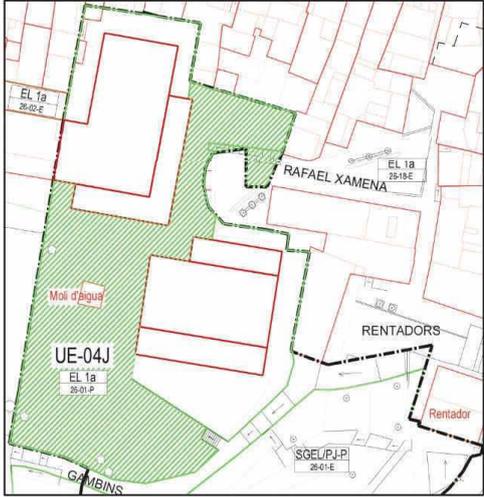
**5 - Observacions**

IDENTIF

CODI

CARRER

REF. CAD.



DOMINI

ÚS

CATALEGS

CLASIF. SÒL

SISTEMA

ETAPES



## ANEXO 2 - Proyecto de reparcelación UE 04-J

Diciembre 2021

CARLOS GARCIA-DELGADO, ARQUITECTO

MEMORIA p.12

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000011756e2200004523**

CSV

**GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular**



GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

Unitat emissora:	Codi orgànic 09.03.02.01	<b>ÀREA MODEL DE CIUTAT, URBANISME I HABITATGE D'IGNE DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA</b>
		SERVEI JURIDICoadministratiu DE GESTIÓ URBANÍSTICA
Núm. d'expedient:	I07040121.CER	
Assumpte:	Certificat actuacions Projecte Reparcel·lació UE 4J Es Jonquet (Exp. 2007/4)	

I07040121.CER

**JAUME HORRACH FONT, CAP DEL DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT I  
GESTIÓ URBANÍSTICA, PER DELEGACIÓ SEGONS DECRET DE BATLIA NÚM.  
3000, DE 26 DE FEBRER DE 2014, PUBLICAT AL BOIB NÚM. 30 DE 4/03/2014**

**CERTIFIC:** Que la Junta de Govern de Palma en sessió que tingué lloc en data 01.09.2021 adoptà el següent: "El 19/05/2021 la Junta de Govern de Palma va aprovar inicialment el Text Refòs del Projecte de reparcel·lació de la unitat d'execució 4J, del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Es Jonquet, presentat per M<sup>a</sup> Antonia Aleñar Pujades en representació de PROMOCIONES ES JONQUET 2001 SL, atès l'informe favorable del Servei de Valoracions i Projectes. Durant el termini d'exposició al públic, l'acord fou publicat al BOIB el 12/06/2021, núm. 78, sense que consti presentada alguna alegació alguna, per tant es pot continuar amb la tramitació i aprovar definitivament el projecte. Per això, conformement amb el que disposa l'article 127.1.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en la redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures de modernització del Govern Local, l'art. 80.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, 213 del Reglament general de la Llei 2/2014 (Acord del Ple del CIM de 16/04/2015), els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, el TAG que subscriu proposa a la Junta de Govern de Palma que adoptin el següent **A C O R D** 1. **Aprovar definitivament** el Text Refòs del Projecte de reparcel·lació de la unitat d'execució 4J, del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Es Jonquet, presentat per M<sup>a</sup> Antonia Aleñar Pujades en representació de PROMOCIONES ES JONQUET 2001 SL, i signat per l'arquitecte Carlos García-Delgado, atès l'informe favorable emès el 5.05.2021 pel Servei de Valoracions i Projectes. 2n.- **Publicar aquest acord** en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, atès l'article 213.3 c) del Reglament general de la Llei 2/2014. Així mateix s'haurà de publicar en la direcció o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'insertarà el seu contingut íntegre per facilitar la seva consulta. 3.- **Notificar el present acord**, a la propietat per tal d'inscriure el projecte de compensació en el registre de la propietat i ho acrediti davant l'Ajuntament. 4.- **Donar trasllat d'aquest acord** a Patrimoni Municipal, a Informació Urbanística, a l'IMI i a la Secció de tramitació de projectes d'urbanització pel seu coneixement."

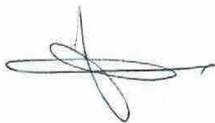
**ALTRESSÍ CERTIFIC:** Que l'esmentat acord va ser notificat als interessats i publicat en el BOIB núm. 144 de data 21.10.2021, sense que s'hagi interposat cap recurs respecte, per la qual cosa l'esmentat Projecte es considera aprovat definitivament, de conformitat al punt SEGON de l'acord d'aprovació.

**ALTRESSÍ CERTIFIC:** Que l'acord d'aprovació del Projecte de reparcel·lació UE 4J Es Jonquet **és ferm en via administrativa.**

**ALTRESSÍ CERTIFIC:** Que s'adjunta al present certificat una fotocòpia autenticada, diligenciada i testimoniada de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació UE 4J Es Jonquet, tal com va ser aprovat.

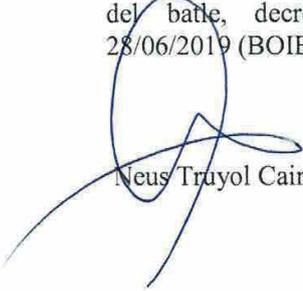


I perquè consti, als efectes de la seva inscripció en el Registre de la Propietat , expedesc aquesta certificació d'ordre de la Sra. Regidora de l'Àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat, per delegació del Batle, i amb el seu vist-i-plau, en data vint-i-set d'octubre de 2021.



Vist i plau

La regidora de l'Àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat per delegació del batle, decret de Batlia 13.026 de 28/06/2019 (BOIB 94, de 11/07/2019)



Neus Truyol Caimari



**PROJECTE REPARCEL·LACIÓ UE 4J ES JONQUET**

**EXP. 2007/4**

***SERVEI DE TRAMITACIÓ DE SISTEMES D'ACTUACIÓ***

AJUNTAMENT DE PALMA.- La Cap de Servei del Departament de Planejament i Gestió Urbanística, per delegació del decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrer de 2014, CERTIFICA: Que el present document és còpia de l'original que figura a l'expedient, i que consta de 37 pàgines numerades de la 1 a la 37.  
Palma, 17 d'octubre de 2020.

Maria Ortiz Fernández



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000011756e2200004523

CSV

GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular



DEPARTAMENT de PLANEJAMENT  
i GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de  
19/05/2021 ha acordat aprovar inicialment el  
Projecte de Reparcel·lació UE 4J Es Jonquet,  
Palma, 31 de maig de 2021

La cap del Servei, pel Decret de Batlia núm.  
26.02.2014, Batlia núm. 30 de 04-03-2014



Ajuntament de Palma
Servei d'Assessoria i Gestió Urbanística
Exp. núm. GCI 2007/4
Ente/Sort. 2021/318
Doc. núm. 58998 / 21
Data 22.3.2021

## PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 04J DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ES JONQUET

### 1.- MEMORIA

A).- Se formula el presente proyecto de reparcelación por la modalidad de compensación para el desarrollo y gestión de la Unidad de Ejecución 04J del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Es Jonquet, que fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Palma de fecha 26 de noviembre de 2.020.

El proyecto se ajusta a la delimitación de la UE, definida en cuanto a su ámbito, calificación y normativa en el Plan Especial citado, acogiendo a lo dispuesto en la Ley de Ordenación y Uso del suelo que es la disposición a la que hace referencia el PEP como aplicable por razón de su vigencia en el momento de la tramitación del mismo. Asimismo se ajusta a las disposiciones de la LUIB como norma vigente en el momento de su redacción.

El proyecto se acoge a la modalidad de propietario único al pertenecer la totalidad del ámbito a la entidad Es Jonquet 2001 SL, estando a su nombre en el Registro de la Propiedad las fincas que conforman el ámbito de la UE 04J.

La gestión de la Unidad de Ejecución propone la determinación de un conjunto de espacios libres propios de la propia UE y su cesión, así como la cesión de una superficie incluida en el ámbito y destinada a sistema general de espacios libres públicos. El desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución comportará la dotación y ejecución de la totalidad de servicios y espacios libres públicos propios de la unidad. En cuanto a los espacios calificados como sistema general de espacios libres SGEL código 26-01P y el espacio ocupado por la calle Gambins se encuentran ya urbanizados según se especifica en la ficha de la unidad de ejecución.

En relación al presente proyecto de reparcelación se ha de hacer referencia al antecedente que constituye el proyecto de compensación del Área de Planeamiento Incorporado 26/01 Es Jonquet al PGOU de Palma, formulado en consideración a la DA del Plan Especial aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Palma en fecha 29 de marzo de 2007.

Tal como señala la memoria del PEP, el citado Proyecto de Compensación fue aprobado por el Ayuntamiento de Palma en fecha 6 de junio de 2007 con las determinaciones resultantes del planeamiento a las que correspondía la unidad de gestión que se desarrollaba mediante dicho proyecto de compensación

Aun cuando desde un punto de vista legal la aprobación del citado proyecto de compensación suponía la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de

DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ  
URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de  
01.09.2021 ha acordat  
aprovar definitivament el Text Refós del  
Projecte de Reparcel·lació de la UE 4J Es  
Jonquet,

1

DEPARTAMENT de PLANEJAMENT i  
GESTIÓ URBANÍSTICA  
Informat favorablement pel  
Servei de Valoracions i  
Projectes en data 5 de maig

1

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000011756e2200004523

CSV

GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular



GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

cesión que incluía la antigua unidad de ejecución, dicho proyecto no llegó a inscribirse en el Registro de Propiedad ni a desplegar su eficacia al verse afectado por la declaración de BIC y la posterior tramitación del PEP y dado que éste, sin perjuicio del mantenimiento del ámbito físico de la unidad de ejecución, ha alterado sustancialmente en dicho ámbito las determinaciones del planeamiento, es procedente la sustitución del proyecto de compensación aprobado por el presente proyecto de reparcelación.

En las páginas 27 y siguientes de la Memoria del PEP se establecen las determinaciones a que se ha de ajustar el desarrollo de la nueva Unidad de Ejecución e incluye cuadro comparativo entre las determinaciones del planeamiento vigente, bajo cuyas disposiciones se redactó el proyecto de compensación antes aludido.

De acuerdo con lo que refleja el cuadro se mantiene el ámbito de la unidad de ejecución en la superficie de 4.025,30 m<sup>2</sup>, estableciéndose un suelo no lucrativo de 2.641,49 m<sup>2</sup> que conforman el sistema de espacios libres públicos local y general y el viario que constituye la Calle Gambins. El suelo lucrativo queda fijado en 1.383,81 m<sup>2</sup> que se descompone de 908,97 m<sup>2</sup> de suelo edificable y una superficie de zona verde privada de 474,84 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad se mantiene en 1.988,83 m<sup>2</sup>/techo. No obstante se disminuye de 22 a 16 el número de viviendas y se disminuyen los metros cuadrados destinados a aparcamiento, que conformaban las fincas lucrativas en sótano alto y sótano bajo, pasando de 4.048 m<sup>2</sup> (4.048m : 25m = 161,9 plazas de aparcamiento) a 1.000 m<sup>2</sup> (1.000m : 25m = 40) por tanto el número de aparcamientos de 162 plazas, distribuidas en dos plantas, a 40, número máximo permitido en la actualidad. Se ha de señalar que las 162 plazas previstas en el Plan Especial anterior tenían carácter lucrativo.

En relación a lo que acaba de señalarse, y concretamente respecto a la alteración sustancial de las determinaciones del planeamiento, se ha de significar que, en virtud del proyecto de compensación aprobado definitivamente en fecha 6 de junio de 2.007 al que se ha hecho referencia y tal como se ha señalado, se produjo la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión comprensivos de una porción situada en primera línea del Paseo Marítimo de 1139,98 m<sup>2</sup> destinada a sistema general de espacios libres, una porción destinada a vial, calle Gambins y una porción destinada a espacio libre sistema local de 68,31m<sup>2</sup>. Asimismo se cedieron dos porciones de 633,49 m<sup>2</sup> y 129178 m<sup>2</sup> destinadas a espacio libre público sistema local. De las cesiones indicadas las tres primeras, coinciden íntegramente con las fincas resultantes que se identifican con los números 4, 5 y 6 en el presente proyecto de reparcelación por lo que en virtud del mismo se ratifica la transmisión efectuada en el proyecto de compensación anteriormente aprobado. En cuanto a las dos restantes fincas, las mismas se han unificado en una en la nueva delimitación de la UE por lo que el ámbito de la cesión producida en el anterior proyecto de compensación, se sustituirá por la finca resultante identificada como N<sup>o</sup>3 en el presente proyecto.

Todo ello significa que la promotora cumplió la obligación de cesión de suelo en virtud de la aprobación del antiguo proyecto de compensación, el cual ponía de relieve un importante desequilibrio entre beneficios y cargas que ha acusado siempre la unidad de ejecución en la relación entre suelo lucrativo y no



DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT  
i GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de  
19/05/2021 ha acordat aprovar inicialment el  
Projecte de Reparcel·lació UE 4) es. Jonquet,  
Palma, 31 de maig de 2021  
La cap del Servei, Pd / Director de Baixa pum. 3009de  
26.02.2014, BOIB núm. 58 de 04/03/2014



lucrativo, representando el primero en el proyecto de compensación aprobado un 22,15% del ámbito de la unidad de ejecución.

La ordenación establecida la UE 8.1.1 del Peri del Jonquet, al objeto de paliarse en alguna medida el desequilibrio, incluía como fincas lucrativas dos superficies de suelo de 2.024 m2 cada una a ubicar en cada uno de los sótanos que se preveían con destino a aparcamientos y se adjudicaban al promotor, lo que permitía compensar o paliar mínimamente el acusado déficit que traducía el evidente desequilibrio entre beneficios y cargas y específicamente la relación porcentual entre los metros lucrativos y no lucrativos en superficie.

La nueva ordenación establecida en el PEP del Jonquet agrava la situación de desequilibrio entre beneficios y cargas, al reducir el número de viviendas de 22 a 16 y el número de aparcamientos de 162 a 40. Ello supone que tales determinaciones benefician a la Administración, puesto que, con independencia del trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad, ya es titular de los terrenos públicos en virtud del proyecto de compensación aprobado en 6 de junio de 2.007, ratificándose la titularidad mediante el presente proyecto de reparcelación, al tiempo que el promotor ha visto desaparecer, por razón de dichas nuevas determinaciones, la compensación que suponía de forma especial la previsión de 162 plazas de aparcamientos lucrativos en relación al alto valor inmobiliario, por su situación geográfica, de los terrenos cedidos, de manera que, en definitiva, la nueva ordenación mantiene todos los beneficios para la Administración al tiempo que cercena de forma considerable la compensación paliativa establecida para el promotor.

En cuanto al aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento se fija en la ficha de la unidad de actuación en un 5%, que, al no poder traducirse en una parcela, se monetariza en el apartado correspondiente del presente proyecto de reparcelación, resultando la suma de 103.614'49 €

B).- En relación a las fincas iniciales se hacen constar las siguientes circunstancias.

En el ámbito de la finca inicial 1, (Registral 41.230), existe un molino que ocupa una superficie de 17,92 m2, el cual, según resolución de la CIOTUPH de fecha 6 de Mayo de 2.003, ha de ser conservado, habiendo quedado incorporado en el PEP en el espacio libre público.

En cuanto a la finca inicial 2, registral 41.228, existe una divergencia entre la superficie que consta en el Registro y la realidad física ya que la superficie inscrita es de 1.935,59 m2 al tiempo que la medición real alcanza a la superficie de 2.622,97 m2, según resulta de lo que a continuación se expone.

En el plano N° 1 de fincas iniciales la finca registral 41228 se distribuye en dos porciones, de las cuales, la identificada como 2A no se ve afectada por circunstancia alguna respecto a su delimitación.

En cuanto a la porción identificada en dicho plano como 2B incluye en su ámbito la denominada calle Gambins, que discurre por el trazado que se indica en el plano N°1 de fincas iniciales. Dicho vial en ningún momento se ha incorporado al dominio público por vía de expropiación o por cualquier otro título, aunque en la práctica se utiliza como paso público desde tiempo



DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT  
i GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de  
19/05/2021 ha acordat aprovar i inicialment el  
Projecte de Reparcel·lació UE 4J es Jonquet  
Palma, 31 de maig de 2021

La cap del Servei, p.d./Oscar Vgo Gaitia num. 31000 de  
26.02.2014, BOIB num. 30 de 04.03.2014



inmemorial. Por esta razón desde un punto de vista registral la porción que ocupa la calle Gambins forma parte de la finca inicial Nº 2, registral 41228, y específicamente en la porción de la misma que se denomina 2B. En cualquier caso, el paso de referencia constituye la finca Nº 6 del plano Nº 2 de fincas resultantes y es objeto de cesión al Ayuntamiento, por lo que, por la aprobación del presente proyecto de reparcelación, la superficie que ocupa el citado vial queda incorporada al dominio público, consolidando el uso público a que se destina de hecho.

Por lo que se refiere al resto de la porción designada 2B en el plano de fincas iniciales se ha de significar lo siguiente:

El historial parcelario de la finca inicial Nº 2 pone de relieve que la inscripción registral más antigua de que se tienen noticias corresponde al año 1.874 y describe la finca de manera coincidente con la descripción que se realiza en la escritura de compraventa de fecha 17 de Marzo de 1.905, que se adjunta como documento anexo nº1. Según dicha descripción, la finca tenía originariamente una superficie de 3.550 m2 y lindaba por el Sur con "camino o cuesta de los molinos de Santa Catalina" que ocupaba un espacio hoy absorbido por el Paseo Marítimo.

Que el límite Sur de la finca era el camino que bordeaba el mar viene corroborado por el hecho de que la Junta de Obras del Puerto de Palma expropió, en el año 1.943, una parte de esta finca para construir el paseo Marítimo. Esta fue la única segregación soportada por la parcela desde el año 1.905, hasta hoy y se llevó a cabo por la Junta de Obras del Puerto de Palma con el indicado objetivo de construir el Paseo Marítimo, según Orden Ministerial de Obras Públicas de 15 de julio de 1.943.

Aunque no consta su extensión en los asientos del Registro, la citada expropiación aparece citada en la Escritura de Aportación y Rectificación de 18 de junio de 1.963 y se recoge en la inscripción 12 de la nota registral que se adjunta (doc. anexo nº 2)

El límite del área expropiada en su día por la Junta de Obras del Puerto viene definido en un Plano de Replanteo llevado a cabo por la citada Junta de Obras del Puerto el día 1 de julio de 1963. En este plano, que consta en los archivos del Ayuntamiento de Palma, se determina área adyacente al Paseo Gabriel Roca, Paseo Marítimo, que, estando en la porción inicialmente expropiada, resultó sobrante una vez que el Paseo ya había sido construido. Se adjunta como documento anexo nº3 el plano y documentos complementarios de la reversión

La reversión de esta porción sobrante fue interesada en 1963 por la entonces propietaria de la parcela, la entidad Wilfram S.A a la que se menciona claramente en el citado plano como entidad peticionaria. En el mismo plano aparecen las firmas de las autoridades portuarias autorizando la reversión y venta. La reversión alcanza la superficie de 363,74 m2 según resulta de los documentos a los que se ha hecho referencia.

En el croquis se aprecia con absoluta claridad que el límite Sur del área inicialmente expropiada por la Junta de Obras del Puerto corresponde al Antiguo límite de la Zona Marítimo Terrestre, línea que aparece perfectamente



DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT  
i GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de  
19/05/2021 ha acordat aprovar inicialment el  
Projecte de Reparcel·lació UE 4j es Jonquet,  
Palma. 31 de maig de 2021

La cap del Servei de Gestió de Baixa núm. 3000 de  
26.02.2014, BOIB núm. 30 de dia 03-04-14



definida en el plano por sus características geométricas, y significa, por tanto, un límite cierto de la porción restante de la finca, que jamás fue expropiada, a saber, la porción que se sitúa al Norte de dicha línea, área que viene claramente indicada en el plano como propiedad de Wilfram, S.A., que en aquella fecha era la sociedad propietaria

En el mismo documento se hace alusión a la Autorización de Venta por Orden Ministerial de 24 de mayo de 1.963, de la parcela sobrante de la Zona de Servicio, a favor de Wilfram, S.A.

Si bien no consta en el Registro de la Propiedad dicha recompra, como tampoco consta la expropiación llevada a cabo por la Junta de Obras del Puerto, lo que sí pone claramente de manifiesto este plano es que, en aquel momento, 1 de julio de 1.963, el límite Sur de la parcela era efectivamente el indicado en el plano como Antiguo límite de la Zona Marítimo Terrestre, definido con exactitud de cotas.

De acuerdo con todo lo expuesto resulta que la superficie real según medición de la finca 41.228, que incluye las porciones 2A y 2B, que a su vez incluye la superficie viaria referida, es de 2.622,97 m2.

La superficie que consta en el Registro es de 1.935,59 m2, a los que deben añadirse 363,74 m2, procedentes de la reversión a que se ha hecho referencia lo que supone una superficie documentada de 2.299,33, si bien la procedente de la reversión no está inscrita como se ha señalado.

Si atendemos a la superficie real de 2.622,97 m2, resulta una diferencia en más respecto de la superficie documentada de 323,64 m2. Procede la inscripción de la reversión, conforme a los documentos aportados y la inscripción posterior de la mayor cabida cifrada según lo expuesto en 323,64 m2. Todo ello a tenor de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1093/97 de 4 de julio.

Alternativamente, a la vista del artículo 214.1 del Reglamento para Mallorca de la LOUS que establece que "En caso de discrepancia de las fincas contenidas en los títulos y la realidad física, se deberá estar a la realidad física, siendo la aplicación lo establecido en la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística" procede la inscripción de la mayor cabida real de la finca, es decir, 687'68 m2, resultante de la diferencia entre la realidad física, 2622'97 m2 y la superficie que figura en el Registro de la propiedad, 1935'59, a tenor de la prevalencia de la realidad física que se establece en el precepto transcrito y con fundamento en el artículo 8 del RD 1093/97 de 4 de Julio.

C).- En relación a las fincas resultantes se hace constar que el PEP establece y determina el contorno en el que en las fincas lucrativas debe situarse la edificación. Atendiendo a ello se incluye en el presente proyecto el plano Nº 3 Contornos Edificables en el que se delimitan los respectivos contornos en el interior de las fincas resultantes 1 y 2.

D).- Los costes de urbanización previstos (según proyecto presentado en marzo 2008) ascienden a la suma de 141.000 €, afectándose las fincas resultantes lucrativas al pago de dichos costes.



DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de 19/05/2021 ha aprovat inicialment el Projecte de Registre i llicència UE 41 es Jonquet, Palma, 31 de maig de 2021.  
La exp del Servei de Dret de Barria num. 3000 de 26.02.2014, BOIB num. 30 de 04.03.2014



E).- Las cesiones de suelo quedan especificadas en el apartado correspondiente denominado "Cesiones y adjudicaciones".

DEPARTAMENT de PLANEJAMENT  
i GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de  
19/05/2021 ha acordat aprovar inicialment el  
Projecte de Repartel·lació UI: 4J es Jonquet.  
Palma, 31 de maig de 2021

La cap del Servei, p.d. Decret de Bateria núm. 3/00 de  
26.02.2014, BOIB núm. 30 de 04.03.2014



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000011756e2200004523

CSV

GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular



- **PROMOTOR del Proyecto de Reparcelación de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 04J, del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Es Jonquet:**

PROMOCIONES ES JONQUET 2001 S.L.  
CIF: B57121253  
DOMICILIO: VICENTE ENSENYAT 39, INCA

- **CÁLCULO DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO:** Se toman las del Estudio del Plan Especial de Protección determinado en la tabla del PEP en 99,44ua.

- **FINCAS APORTADAS:**

## II FINCAS INICIALES APORTADAS

*La entidad Promociones Es Jonquet 2001, S.L., es dueña de las fincas numeradas 1 y 2 de la siguiente relación:*

*1).- Urbana. Porción de terreno solar, sita en el Arrabal de Santa Catalina, de la ciudad de Palma, que mide mil cuatrocientos dos metros, treinta y tres decímetros cuadrados y linda: por frente, con calle sin nombre, hoy calle Gambins; por la derecha, con finca de Juan Bosch Sorá; por la izquierda, en parte, con la de Jaime Bosch Vanrell y en parte con la finca matriz restante, mediante muro, en el que existe una puerta de acceso; y por el fondo, con fincas de Juan Bosch Sorá.*

*En la finca existe el molino a que se hace referencia en la Memoria y que ocupa una superficie de 17,92 m<sup>2</sup>.*

*Le pertenece por compra a D. Rafael, D. Pedro y D. Enrique Morató Vives en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Palma D. Luis Pareja Cerdó en fecha 12 de Abril de 2.002.*

*Está libre de cargas y gravámenes  
Inscrita al tomo 4112 libro 763 de Palma Sección VII folio 176, finca 11.230.*

*Referencia catastral: 9002667*

*Está incluida íntegramente en la Unidad de Ejecución.*



DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT  
I GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de  
19/05/2021 ha acordat aprovar inicialment el  
Projecte de Reparcel·lació UH 4J es Jonquet  
Palma, 31 de maig de 2021

La cap del Servei Jurídic de Palma núm 3000 de  
26.02.2014, B.O.B num. 30 de 04.03.2014

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000011756e2200004523

CSV

GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular



2).- Urbana. Finca compuesta de dos casas de planta baja, actualmente derruidas, con porción de tierra contigua, llamada MOLÍ DEL BAIX, en el arrabal de Santa Catalina, extramuros de esta ciudad, que mide mil novecientos treinta y cinco metros, cincuenta y nueve decímetros cuadrados, por haber expropiado el resto de la que procede, la Junta de obras del Puerto y linda por Norte, con corral de Pedro Bosch; por Sur, con camino o cuesta del Molinar de Santa Catalina; por Este, con terreno de los herederos de Don Juan Vaurell, que antes era parte de la íntegra finca, y con corral llamado La Cora; y por Poniente, con tierra de herederos de Miguel Oliver, que fue de las mismas pertenencias.

Le pertenece por compra a la entidad Wilfram, S.A. en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Palma D. Luis Pareja Cerdó en fecha 18 de Febrero de 2.002.

Está libre de cargas y gravámenes.

Inscrita al tomo 4112 libro 763 de Palma Sección VII Folio 133 Finca 41.228.

Referencia catastral: 9002631DD6890C.

Está incluida íntegramente en la Unidad de Ejecución.

En dichas fincas tan sólo existe una edificación llamada según el Catálogo del Protección de Edificios y Elementos de Interés Histórico, Artístico, Arquitectónico y Paisajístico de Palma:

### Moli de Extracció de Aigua modernista (Queda protegido y se adjunta Catálogo)

Está ubicado en la Finca Resultante 3, y tienen Calificación EL 1a.

DEPARTAMENT de PLANEJAMENT  
i GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de  
19/05/2021 ha acordat aprovar inicialment el  
Projecte de Reparació i l'acció UE 4J es Jonquet  
Palma, 31 de maig de 2021

La cap del Servei, p.d. Decret de Batlia núm. 3080 de  
26.02.2014, BOIB núm. 30 de 04.03.2014



III.- FINCAS RESULTANTES.

a) Fincas lucrativas.

1.- Parcela de terreno destinada a edificación privada de 733,04 m2 de superficie. Linda por el norte mediante tres segmentos de 7,10; 3,90 y 3,81 mts con terrenos exteriores a la Unidad de Ejecución mediante dos segmentos de 2,90 y 4,02 con finca que se describe bajo en N°3 destinada a espacio libre público; por el este mediante dos segmentos de 2,57 y 16,27 mts con terrenos exteriores a la Unidad de ejecución y mediante dos segmentos de 2,00 y 4,02 mts con finca que se describe bajo el N° 6 destinada a vial; por oeste mediante tres segmentos de 4,43; 4,00 y 20,20 mts con finca que se describe bajo el N° 3, destinada a espacio libre público; por sureste en línea de 13,20 mts con finca que se describe bajo el N° 6 destinada a vial y por suroeste en línea de 19,04mts con finca que suscribe bajo el N° 3 destinada a espacio libre público.

Afectada al pago de los costes de urbanización en un 53'19 %.

2.- Parcela de terreno destinada a edificación privada de 650,77 m2 de superficie. Linda por norte en línea de 19,44mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución y en línea de 0,71 mts con finca que se describe bajo el N°3, destinada a espacio libre público; por este mediante línea de 9,41 mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución y mediante dos segmentos de 2,97 y 21,29 mts con finca que se describe bajo el N°3 destinada a espacio libre público; por oeste en línea de 29,04 mtes con suelo exterior a la unidad de ejecución y de 4,02 con finca que se describe bajo el N°3, destinada a espacio libre público y por sur mediante dos segmentos de 4,00 y 16,40 mts con finca que se describe el N° 3 destinada a espacio libre público.

Afectada al pago e de los costes de urbanización en un 46'81%.

b) Fincas no lucrativas.

3.- Finca no lucrativa destinada a espacio libre público EL 1 A), de 1205,31 m2, linda por el norte en línea de 18,30 mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución, mediante dos segmentos de 4,00 y 16,40 mts con finca que se describe bajo el N°2 destinada a edificación privada; este en línea de 13,04 mts y en línea compuesta de varios segmentos de 3,01, 2, 75, 1,29; 2,24 y 3,82 mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución mediante varios segmentos de 4,43, 4,00 y 20, 20 con finca que se describe bajo el N°1 destinada a edificación privada; por oeste mediante dos segmentos de 2,87 y 21,20 mts con finca que se describe bajo el N° 2 destinada a edificación privada, en línea de 43 mts y en línea de 6,46 mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución; por sur mediante tres segmentos de 3,51, 5,65 9,91 y 4,39, con terrenos exteriores a la unidad de ejecución, mediante dos segmentos de 2,90 y 6,70 mts con finca que se describe bajo el N°1 destinada a edificación privada, mediante diversos segmentos de 6,58, 3,67, 5,66 y 0,93 con finca que se describe bajo el N°6, destinada a vial, por noreste en línea de 19,04 con finca que se describe bajo el N°1



DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de 19/05/2021 ha acordat aprovar inicialment el Projecte de Reparcel·lació UE 4) es Jonquet, Palma, 31 de maig de 2021.  
La exp. del Secretari/a de Govern de Balears num. 3000/di 26.02.2014, B01B num. 30.06.0403 2014.



destinadas a edificación privada y por sureste en línea de 9,11mts con finca que se describe bajo el N°6 destinada a vial.

4.- Finca no lucrativa destinada a espacio libre público Sistema General SGEL/PJ-P, de una superficie de 1139,98 m2. Linda por norte en línea quebrada 1,91 y 11,33 mts y en línea de 9,94 con terrenos exteriores a la unidad de ejecución, en línea compuesta de diversos segmentos de 6'75, 9'27, 1'33, 1'21, 15'95, 8'62, 2'42, 2'41, 5'61 y 10'90 con finca que se describe bajo el n° 6 destinada a vial; por el este en línea de 8'12 m en línea de 0'76 y en línea de 1'43 mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución; por oeste en línea de 11'29 mts y en línea de 1'40 mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución; por sur en línea compuesta por diversos segmentos de 46'77 mts, 6'40 mts, 4'27 mts, 3'47 mts, 2'84 mts y 1'63 mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución y en línea de 18'63 mts con finca que se describe bajo el n° 5 destinada a espacio libre público sistema local.

5.- Finca no lucrativa de forma triangular destinada espacio libre público clave EL 1a 2c-15P de una superficie de 68'31 m2, lindante al norte en línea de 18'63 mts con finca que se describe bajo el n° 4 Sistema General de espacios libres; oeste en línea de 7'76 mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución y sur en línea de 18'58 mts con terrenos exteriores a la unidad de ejecución.

6.- Finca no lucrativa destinada a vial de una superficie de 227,89 m2, que linda al norte en línea quebrada compuesta de diversos segmentos de 6,58 mts, 3,67 mts, 5,66 mts, 0,93 mts y 9,11mts con finca que se describe bajo el N°3, destinada a espacio libre público y en otros dos segmentos de 6,57 mts y 17,70 mts con suelo exterior a la UE; por este en línea de 4,36 mts con suelo exterior a la UE; por oeste en línea compuesta de diversos tramos de 2 mts, 4,02 mts y 12,27mts, con finca que se describe bajo el N°1, destinada a edificación privada y en línea de 2,54 mts, con suelo exterior a la UE y por sur en línea quebrada compuesta de diversos tramos de 6,75 mts; 9,27 mts; 1,33 mts; 1,21 mts; 15,95 mts; 8,62mts; 2,42 mts; 2,41 mts; 5,61 mts y 10,90 mts, con la finca que se describe bajo el N°4, destinada a espacio libre público sistema general.

DEPARTAMENT de PLANEJAMENT i GESTIÓ URBANÍSTICA  
La Junta de Govern de Palma en sessió de 19/05/2021 ha acordat aprovar inicialment el Projecte de Reparcel·lació UE 4J es Jónquet. Palma, 31 de maig de 2021.

La cap del Servei de Decret de Palma núm 3000 de 26.02.2014, BOIB núm. 10 de 04.03.2014



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000011756e2200004523

CSV

GEISER-2b9f-8490-cbbf-42b6-9975-fd4e-c295-6472

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

13/01/2022 09:21:47 Horario peninsular

