

Report on the Urban Planning License for the Wellness Center Project on the Plot Located at Calle Xeremiers 7 and C/ Antoni Jaume- Metge 1

Urban Planning Regulations

On June 1, 2023, an urban planning certificate was requested from the City Council. This certificate outlines the urban planning parameters for the new building. The license can be applied for once the urbanization project has been processed.

See Annex I.

Meeting with City Council Technicians

On October 18, 2023, we met with Ms. Caridad Umarán, Head of Urban Planning of the Marratxí City Council, Mr. Xisco Hauf, architect of the Marratxí City Council, and Mr. Guillermo Taberner, Director of Urban Planning of the Marratxí City Council.

We presented the proposed project in detail. In general, they found the project and its approach to be correct, with some comments. Although the project aimed to minimize the impact of the building on the area and create the largest possible green space, their main feedback focused on further enhancing this approach.

Project

Following the meeting with the City Council and after receiving program information from the company Chenot, the project was adjusted to incorporate the various inputs.

License

Based on my technical knowledge as an architect and my experience of over 25 years running my own architecture firm in Mallorca, I consider that the proposed project is in a position to obtain the license. This license can be requested once the urbanization project for the Action Unit is in process.

Palma, February 17, 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'J' followed by a long horizontal line that ends in a small dot.

Signed: Jordi Herrero Campo

Referència: 2023/00006162A

Destinatari: JORGE EDUARDO HERRERO
CAMPO

Direcció: CARRE CAN MAÇANET, 3 B
IZ

07003 PALMA
ILLES BALEARS

Núm. notificació: AY/00000004/0001/000147257

Assumpte:	cedula urbanisitica solares contiguos situados en la Calle Xeremiers 7 y Antoni Jaume-Metge 1C de Portol
Procediment:	Cèdula urbanística
Data registre entrada:	01/06/2023
Núm. registre entrada:	2023/008898
PLANEJAMENT I NN.SS. (IGM)	

CATALINA EVA ALEMANY COVAS, SECRETÀRIA DE L'AJUNTAMENT DE MARRATXI, PROVINCIA ILLES BALEARS.

CERTIFICO : Que en data 31 de juliol de 2023, l'arquitecta municipal Caridad Umaran del Campo, va emetre informe en el qual literalment diu :

“

Referencia:	2023/00006162A
Procedimiento:	Cèdula urbanística
SERVEIS TECNICS (CUC)	

SECCIÓ: URBANISME
Nº EXP.: 6162A/23
REG. ENTRADA: 8898 01/06/2023
11806 25/07/2023

ASSUMPTE: CÈDULA URBANÍSTICA
PETICIONARI: JORGE EDUARDO HERRERO CAMPO
SITUACIÓ: C/ XEREMIERS I C/ANTONI METGE, PÒRTOL
REF. CAD.: 9750202DD7895S0001PO
9750203DD7895S0001LO

En resposta a la vostra sol·licitud, i ateses les determinacions de l'article 64.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i del reglament que la desenvolupa, cal informar:

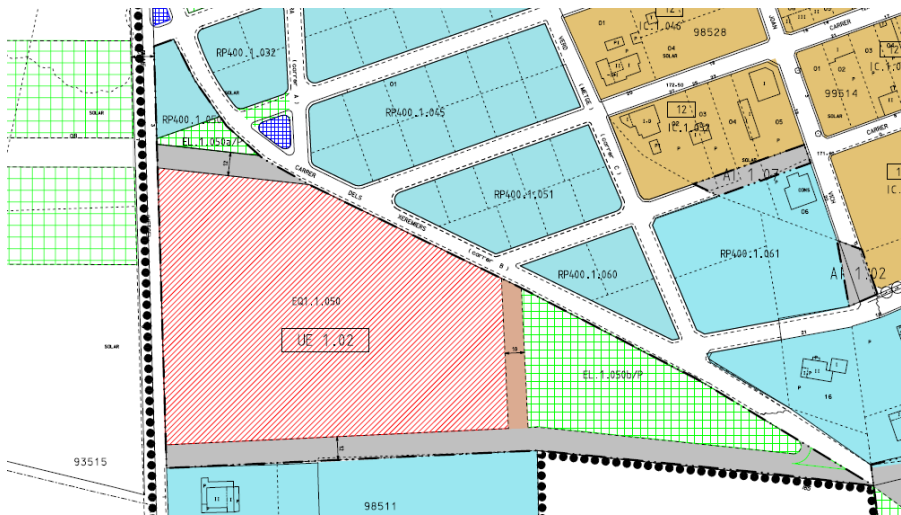
**1.- INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICS APLICABLES.
SECTOR DE PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT O SUBJECTE A
TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA:**



L'instrument de planejament municipal d'ordenació aplicable a la parcel·la objecte de consulta és la Revisió de les **NSS de Marratxí**, amb Aprovació Definitiva de data 12/11/1999 per acord de la CIUM, (BOCAIB N° 154 de 11/12/1999). L'instrument supramunicipal d'aplicació és el **Pla Territorial Insular de Mallorca**. El Ple del Consell Insular de Mallorca de dia 11 de maig de 2023 ha aprovat la modificació núm. 3 del Pla territorial insular de Mallorca (Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- núm. 73, de dia 3 de juny de 2023).

2.- CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

D'acord amb el planejament urbanístic d'aplicació: Revisió de les NSS aprovades definitivament per acord de la CIUM en sessió celebrada el 12 de novembre de 1999 (BOCAIB N° 154 DE 11/12/1999), els terrenys objecte d'informe es troben classificat com a sòl URBÀ inclòs dins la unitat d'execució UE 1.02 de Pòrtol. Els terrenys es troben qualificats com a ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ.1.050); RESIDENCIAL APARELLADA (RP400); ZONA VERDA (EL.1.050a/P i EL.1.050b/P) i VIALS.



A data d'avui la unitat d'execució EU 1.02, consistent en l'obertura de vials, obtenció i execució de l'espai lliure públic (EL 1.050a/P i EL 1.050b/P), mitjançant un sistema de gestió per compensació, es troba pendent de desenvolupar. S'adjunta a continuació la fitxa de la UE 1.02 amb les determinacions d'usos i condicions d'edificació previstes.

ACTUACIÓ A SÒL URBÀ	
CODI: UE 1.02	
PARCEL·LA:	
PLÀNOL: D-CL/17	

1.-TIPUS D'ACTUACIÓ: Obertura vials, obtenció i execució d'espai lliure públic (EL.01.050ª/p i EL01.050b/p)

SITUACIÓ: Illeta 0.50

NUCLI: PÒRTOL

2.-SUPERFÍCIE:

TOTAL ACTUACIÓ:		33.645m ²
CESSIONS:		
	VIALS	5.850m ²
	EQUIPAMENTS	
	ELP	6.105
	TOTAL CESSIONS:	11.955m ²
SÒL LUCRATIU		
	RESIDENCIAL	990
	EQUIPAMENTS	20.700
	TOTAL SÒL LUCRATIU	21.690m ²

3.- ORDENANCES:

ZONIFICACIÓ	EQ1	RP400		
SÒL	20.700m ²	990		
EDIFICABILITAT		0,55m ² /m ²		
ALTURA	2p			
APROFITAMENT S/USOS	15.000m ²			
APROFITAMENT TOTAL				

4.-PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR:

5.-GESTIÓ: Compensació

6.-DENSITAT MÀXIMA VIVENDES: 4 vivendes

7.-OBSERVACIONS:

Usos admesos per a l'Equipament: AD: EQUIPAMENT ADMINISTRATIU
AS: EQUIPAMENT ASSISTENCIAL
DP: EQUIPAMENT ESPORTIU
SA: EQUIPAMENT SANITARI
SC: EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL

Volum màxim per cos edificació: 1.500m³

Reculada ajardinat a vial nord (Son Caulelles):10m .

Voravia arbrada d'amplària total 3m, en el tram corresponent a la illeta 050

Els paràmetres d'aplicació a les zones EQ1 i RP400 estan definits als articles 143 i 141 de les normes urbanístiques:

Art.141.Ordenances particulars- zones extensives (R)

1.-DEFINICIÓ: Correspon a la tipologia edificatòria del tipus extensiu. En elles la situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les partions i a les alineacions.

2.-ZONES:

S'estableixen tres tipus de zones RU,RP i RA

Residencial Unifamiliar, Residencial pareada
Residencial agrupada. Dins les zones determinades
Residencial unifamiliar es determinen cinc
subzones:RU400,RU600,RU800,RU1000 i RU2000

3.-CONDICIONS MÍNIMES DE LES PARCEL·LES

	RU				RP	RA
Superfície mínima parcel·la					400	
Amplària mínima parcel·la					20	

4.-PARAMETRES D'EDIFICACIÓ

					RP	
					400	
Altura max. En nº plantes					2	
Altura màxima en m					6,5	
Altura total en m					9,5	
Ocupació màxima (%)					40	
Ocupació màx. en planta pis					40	
Edificabilitat max (m ² /m ²)					0,55	
Separació mínima Espais Públics Planta Baixa					5	
Separació mínima a partions planta baixa					3	
Separació mínima a partions Planta Pis					3 (4) hs/2	
Índex d'intensitat d'ús residencial					1/200	
Nº màxim vivenda/parcel·la resultant					2viv	

(4) S'entendrà per Hs l'altura comptabilitzada des de el terreny natural a cada punt fins la línia de l'arrancada o remate de coberta en el plànol de la façana.

Haurà de deixar-se una superfície enjardinada com a mínim del 50% de la superfície no ocupada per l'edificació, que haurà de mantenir-se amb l'aigua emmagatzemada a l'aljub de recollida d'aigües pluvials definit a l'article 229.

A les edificacions segons regulació de parcel·la, en els semisoterranis no es computarà la superfície destinada a aparcaments amb un màxim de 80 m² útils per vivenda, ni els serveis d'infraestructures amb 15 m² útils per vivenda.

Es permetrà un únic accés de vehicles per parcel·la i façana carrer en tots els casos.

Article 143. ORDENANCES PARTICULARS ZONA EQUIPAMENTS(EQ)

1.-DEFINICIÓ: Aquesta normativa es refereix a les zones on es preveu equipaments de caràcter general.

2.-ZONES: S'estableixen dues zones denominades EQ1 i EQ2

EQ1: equipament en illeta completa

EQ2: Equipament ocupant part de la illeta, compatible amb altres usos.

3.-CONDICIONS MÍNIMES PARCEL·LA

	EQ1	EQ2
Superfície mínima	2000 m	800 m
Façana mínima	30m	20m

4.- PARAMETRES D'EDIFICACIÓ

	EQ1	EQ2
Altura màxima nº plantes	2	2
Altura màxima (m)	10	8
Altura total (m)	12	10
Ocupació màxima	50	60
Edificabilitat màxima	1m2/m2	1m2/m2
Separacions	5	5(1)
Aparcament mínim dins parcel·la	(2)	(2)

Es podran realitzar com a màxim 2 accessos de vehicles a la parcel·la, la resta del límit amb el vial estarà barrat segons normes.

(1) S'ha de presentar un estudi complementari de façanes amb els solars limítrofes.

(2) Es podrà ubicar a la zona de reculada de l'edificació sempre i quan quedi un carril de circulació d'amplària mínima 5m, amb una amplària mínima de plaça de 2,5 m.

5.- RESERVA PER A RECINTES DE CONTENIDORS: VEURE ART. 241

6.- CONDICIONS D'ÚS:

USOS PORMENORITZATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
TALLERS	1,2,3	1,2	1,2
COMERCIAL	2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
ADMINISTRATIU	2,3	Tots	1,2,3,4
ES.PÚBLICS	1,2,3	1,2	1,2,3,4
EQ. SOC-CULTURAL	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. DOCENT	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. ASSISTENCIAL	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. ADM-INSTITUC	1	Tots	1,2,3,4
EQ. ESPORTIU	1,2,3	Tots	totes
EQ. SEGURITAT	1	Tots	2,3,4
EQ. SANITARI	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. RELIGIOS	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. COMERCIAL	1,2,3	Tots	2,3,4
EQ. RECREATIU	1,2,3	Tots	2,3,4
INST./SERV.	1,2	1,2	2,3,4
TELECOMUNICACIONS	1,2,3	1,2,3	1,2
APARCAMENTS VEHICLES	1,2,3	Tots	1,2,3,4
ESPAI LLIURE PUBLIC	1	Tots	5

3.- SUSPENSÍO DE LA TRAMITACIÓ D'INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT, ATORGAMENT DE LLICÈNCIES I PRESENTACIÓ DE COMUNICACIONS PRÈVIES:

En relació al Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, aquesta unitat d'execució no està afectada per la suspensió de tramitació i aprovació de plans de desenvolupament i d'instruments de gestió.

No s'ha desenvolupat la gestió urbanística, mitjançant el sistema de Cooperació, del sector UE1.02 per la qual cosa, els terrenys es troben en suspensions de llicències d'edificació.

4.- CONDICIÓ DE SOLAR

Donat que la parcel·la es troba inclosa en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament, segons l'Art. 25 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es considera que actualment els terrenys objecte d'informe no compleixen la condició de solar.

5.- AFECTACIÓ PER INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL O NORMATIVA SECTORIAL. ALTRES DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES SIGNIFICATIVES.

A més del Planejament Municipal vigent, s'ha de complir amb l'establert a la normativa sobre Ordenació del Territori i Urbanisme dictada pel Govern Balear i pel Consell Insular. Així mateix s'haurà de complir amb les determinacions de les autoritzacions sectorials de caràcter supramunicipal.

Servituds aeronàutiques

La parcel·la de referència està inclosa dins l'envoltant de Servitud de l'Operació de les Aeronaus de l'Aeròdrom de Son Bonet i de l'aeroport de Sant Joan, les actuacions urbanístiques a la parcel·la requeriran d'informe favorable d'AESA.

OBSERVACIONS SOBRE EL PRESENT INFORME O CERTIFICAT:

Es refereix a Planejament Municipal vigent amb data de redacció del present informe, sens perjudici de l'aplicabilitat de qualsevol altra disposició de planejament o legal d'àmbit insular, autonòmic o estatal

La referència a normativa sectorial, respecte a la qual l'Ajuntament no és l'òrgan competent per emetre informes o autoritzacions, és de caràcter informatiu i no eximeix de la necessitat de verificar amb l'administració corresponent altres determinacions específiques relatives a la concessió d'autoritzacions.

La informació donada fa referència a la parcel·la cadastral afectada

No es tenen en compte els condicionants que puguin existir derivats del règim jurídic de la propietat

El present informe no vincula l'administració en l'exercici de les potestats públiques pròpies, especialment la de planejament

Té una vigència de 6 mesos a comptar des de la notificació a les persones interessades

Marratxí, 31 de juliol de 2023. L'arquitecta municipal. Caridad Umaran del Campo.
(Document signat electrònicament)"

I perquè consti i tingui els efectes oportuns, expedixo la present certificació amb el vistiplau del Sr. Batle.



Ajuntament
de Marratxí

Notificacions electròniques: Si desitja rebre les notificacions de l'Ajuntament de Marratxí de manera electrònica pot donar el seu consentiment a través de la Seu Electrònica (<https://seuelectronica.marratxi.es>), a l'apartat de Notificació Electrònica. Es requereix disposar de certificat digital o DNI electrònic activat.