

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE PALMA

**3282**

*Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Expediente: PA2022-0001. Aprobación definitiva de la modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) que tiene por objeto, entre otros, en el caso del subsuelo correspondiente a la planta inmediatamente inferior a la Plaza Mayor (planta -1), el cambio de calificación a zona de equipamiento*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de marzo de 2024, aprobó definitivamente una modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) que tiene por objeto, entre otros, en el caso del subsuelo correspondiente a la planta inmediatamente inferior a la Plaza Mayor (planta -1), el cambio de calificación a zona de equipamiento de manera que el uso principal sea el socio-cultural i sea posible implantar otros usos compatibles, mediante el siguiente acuerdo:

**“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO.-** Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21/12/2023 se aprobó inicialmente la **modificación del PGOU de Palma** que tiene por objeto, en el caso del subsuelo correspondiente a la planta inmediatamente inferior a la Plaza Mayor (planta -1), el cambio de calificación a zona de equipamiento de manera que el uso principal asignado sea el de sociocultural y sea posible implantar otros usos compatibles, con las limitaciones establecidas en las normas del Plan General vigentes, entre los cuales el de equipamiento comercial, y la misma calificación como zona de equipamiento con uso principal sociocultural se prevé para la planta -1 de la Plaza *Capellers*, junto a la calle *Sindicat*, y de las escaleras que unen la Plaza *Major* con la Rambla (código EQ0m/SC-P, 10-17-P, de uso y dominio público); se propone también la misma calificación para la planta -1 situada en el subsuelo de las parcelas catastrales 0104517 y 0104527, en el suelo y vuelo de las cuales existen edificios de viviendas de titularidad privada, colindantes con la Plaza Mayor: se prevé que estas superficies, a nivel de planta -1, hoy de titularidad privada, pasen a ser de dominio público por el sistema de expropiación (código EQ0m/SC-P, 10-18-P, de uso y dominio público, a obtener por el sistema de expropiación). Finalmente, se prevé que el resto de las plantas -2, -3 y -4, correspondientes al mismo ámbito, se califiquen como zona de infraestructuras, con un uso principal de aparcamientos y códigos IF0a/AP-P, 10-01-E, de uso y dominio público y IF0a/AP, 10-02-E, de uso y dominio privado.

La presente modificación del PGOU se sometió a información pública por un plazo de treinta días mediante su publicación en el BOIB n.º 8, de 16/01/2024, en el diario “Última Hora” de día 16/01/2024, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación, de día 18/01/2024 hasta día 29/02/2024. En este plazo, que finalizó día 29/02/2024, se han presentado alegaciones por parte del COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LAS ISLAS BALEARES y de TRAUMA GELSAN SLP.

En cuanto a la alegación presentada por el Colegio Oficial de Arquitectos, se trata más bien de un escrito de sugerencias; mediante informe de fecha 28/02/24, el Jefe de los Servicios técnicos de Planeamiento da respuesta a estas sugerencias.

En cuanto a la alegación presentada por TRAUMA GELSAN SLP, esta versa básicamente sobre el valor de expropiación contenido en el Documento económico que forma parte de la presente Modificación del PGOU, y ha sido informada por la Jefa del Servicio de Valoraciones mediante informe de 14/03/2024, en sentido desestimatorio.

Por otro lado, en la parte expositiva del acuerdo de aprobación inicial se indicaba que en la versión para la aprobación definitiva se tendría que tener en cuenta la observación hecha por el Servicio de Ordenación del Territorio del Consejo de Mallorca en su informe recibido el 09/12/22, sobre la justificación de la compatibilidad de la propuesta con los instrumentos de ordenación territorial de aplicación; así como también se sustituirían las alusiones al articulado del RLOUS por las correspondientes del RLUIB.

Obra en el expediente informe de los Servicios técnicos de Planeamiento, de 8 de marzo de 2024, donde se analiza el mencionado informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consejo de Mallorca, y se señalan las modificaciones a introducir en la versión de la modificación del PGOU para la aprobación definitiva

Además, con posterioridad a la aprobación inicial se han solicitado y emitido los siguientes informes:

- Informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con entrada en el Servicio de Planeamiento el 27/02/24, con una serie de observaciones. Estas observaciones han sido analizadas en el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento, de 29/02/24, y señala las modificaciones a introducir en la versión de la modificación del PGOU para la aprobación definitiva.
- Informe de la Dirección General de Emergencias e Interior, con fecha de entrada en el Servicio de Planeamiento de 05/02/24, informe emitido con carácter favorable.
- Informe del Ministerio de Defensa, con fecha de entrada en el Servicio de Planeamiento de 14/03/24, favorable con observaciones.





Estas observaciones han sido analizadas en el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento, de 18/03/24, y señala las modificaciones a introducir en la versión de la modificación del PGOU para la aprobación definitiva.

- Solicitud de informe al Instituto Balear de la Mujer, no emitido dentro de plazo, con lo cual se puede continuar con la tramitación.

En fecha 19/03/2024 se traslada al Servicio jurídico de Planeamiento la Documentación de la Modificación puntual del Plan General referida al cambio de calificación del subsuelo correspondiente a las plantas situadas bajo la cota de la Plaza Mayor. En la nueva documentación se han introducido ciertas modificaciones respecto a la documentación aprobada inicialmente, que se relacionan en el Anexo que se incorpora al presente acuerdo.

Los correspondientes archivos electrónicos quedan archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace:

I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2022-0001—MOD PGOU PLAZA MAYOR\PA2022-0001-v20240318.

La presente propuesta de Modificación del PGOU vigente (1998) afecta a determinaciones de carácter detallado de este Planeamiento.

Atendiendo a la tramitación habida hasta ahora, se considera que se puede aprobar el Proyecto de modificación del PGOU, elevarlo al Consejo de la Gerencia y, posteriormente, al Pleno para la aprobación definitiva.

Se hace constar que se solicitará informe a la Secretaría General, en virtud de sus funciones de asesoramiento legal al Pleno y las comisiones, atribuidas en el art. 122.5.e.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril en relación con el art. 123.2 del mismo texto legal, que tiene carácter preceptivo, porque se trata de asuntos que exigen una mayoría especial.

Atendiendo a lo que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, así como el artículo 54 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por eso, y atendiendo a los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 127.1.c, 123.1.y, 122.4.a, y con el quórum establecido en el artículo 123.2 del capítulo II, título X de la Ley 7/85, de 2 de abril, modificada por la Ley 57/03, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local; el RDL 781/86, de 18 de abril; el art. 99 y siguientes del Reglamento orgánico del Pleno, y los art. 4.1.e y 12.a del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, se propone al Consejo de la Gerencia que adopte la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación definitiva de la modificación del PGOU, y que se eleve al Pleno del Ayuntamiento, y que este, con el dictamen previo de la Comisión Informativa, adopte el siguiente

#### ACUERDO

**1.- Informar y resolver las alegaciones y sugerencias** presentadas por las entidades COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LAS ISLAS BALEARES y TRAUMA GELSAN SLP en sentido estimatorio o desestimatorio, según se desprende de los informes emitidos por los servicios municipales a que se hace mención en la parte expositiva del presente acuerdo (informe de los servicios técnicos de Planeamiento, de 28/02/24; y del Servicio de Valoraciones, de 14/03/2024). Estos informes obran en el expediente, se aprueban mediante el presente acuerdo, y se notificará individualmente a cada uno de los alegantes con el informe correspondiente a su alegación, junto con el presente acuerdo y su Anexo.

**2.-Aprobar definitivamente** la modificación del PGOU que tiene por objeto, en el caso del subsuelo correspondiente a la planta inmediatamente inferior en la Plaza Mayor (planta -1), el cambio de calificación a zona de equipamiento de forma que el uso principal asignado sea el sociocultural y sea posible implantar otros usos compatibles, con las limitaciones establecidas en las normas del Plan General vigentes, entre los cuales el de equipamiento comercial, y la misma calificación como zona de equipamiento con uso principal sociocultural se prevé para la planta -1 de la Plaza Capellers, junto a la calle Sindicato, y de las escaleras que unen la Plaza Mayor con la Rambla (código EQ0m/SC-P, 10-17-P, de uso y dominio público); se propone también la misma calificación para la planta -1 situada en el subsuelo de las parcelas catastrales 0104517 y 0104527, en el suelo y vuelo de las cuales existen edificios de viviendas de titularidad privada, colindantes con la Plaza Mayor: se prevé que estas superficies, a nivel de planta -1, hoy de titularidad privada, pasen a ser de dominio público por el sistema de expropiación (código EQ0m/SC-P, 10-18-P, de uso y dominio público, a obtener por el sistema de expropiación). Finalmente, se prevé que el resto de las plantas -2, -3 y -4, correspondientes al mismo ámbito, se califiquen como zona de infraestructuras, con un uso principal de aparcamientos y códigos IF0a/AP-P, 10-01-E, de uso y dominio público y IF0a/AP, 10-02-E, de uso y dominio privado.

La documentación que se aprueba definitivamente consiste en:

- - La documentación preparada por los Servicios técnicos de Planeamiento, firmada electrónicamente en fecha 18/03/2024. Los





correspondientes archivos electrónicos quedan archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace:

I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2022-0001—MOD PGOU PLAZA MAYOR\PA2022-0001-v20240318.

- El Documento económico redactado por el Servicio municipal de Valoraciones, firmado electrónicamente en fecha 13/11/23, y que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 21/12/23.

La versión que se aprueba definitivamente introduce ciertos cambios respecto a la versión aprobada inicialmente, que no se consideran sustanciales. Los cambios principales se relacionan en el Anexo del presente acuerdo.

**2. ° - Excluir de la tramitación ambiental estratégica** la presente Modificación del PGOU, debido a que, según el informe de la técnica municipal de medio ambiente de fecha 01/02/23 que obra en el expediente, no se prevé que la mencionada modificación tenga efectos significativos sobre el medio ambiente, y no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 12 del DL 1/2.020, de 28 de agosto, Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

**3. ° - Publicar el presente acuerdo y su Anexo**, junto con la normativa adecuada, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

**4. ° - Dar traslado** a la Delegación de Gobierno, al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo y su Anexo dentro del plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada. Junto con el acuerdo y su anexo, se trasladarán también los siguientes informes: informe de los servicios técnicos de Planeamiento, de fecha 8 de marzo de 2024 (en contestación al informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consejo Insular); e informe de los servicios técnicos de Planeamiento, de 29/02/24 (en contestación al informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

**5. ° - Comunicar** el presente acuerdo y su Anexo a la Oficina de Revisión del PGOU y al resto de servicios que se puedan encontrar afectados.

**6. ° - Notificar** el presente acuerdo y su Anexo a los alegantes, junto con los informes correspondientes a sus alegaciones.

**7. ° - Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil** de la certificación del acto de aprobación definitiva, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada, de conformidad con lo que se regula en la disposición adicional segunda.6 del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, en su redacción dada por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.”

#### **ANEXO SOBRE LOS PRINCIPALES CAMBIOS INTRODUCIDOS RESPECTO A LA VERSIÓN APROBADA INICIALMENTE (EXPEDIENTE PA 22/01)**

- Se suprimen las referencias al Reglamento de la LOUS, y se sustituyen por las correspondientes al Reglamento de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares.
- En el apartado de la Memoria sobre marco legal vigente, se incluye la referencia al Plan general aprobado definitivamente el 28/04/2023.
- Se han corregido errores materiales existentes en las fichas de equipamiento de la planta -1, en lo relativo al uso asignado previsto.
- Se ha concretado en la Memoria la superficie actualmente de dominio privado afectada por la expropiación en la planta -1 con el fin de destinarla a equipamiento de dominio público.
- Se ha ampliado la justificación del cumplimiento de los instrumentos de ordenación territorial y, concretamente, del Plan Territorial y la vigente Modificación núm 3.
- Se ha hecho referencia en la Memoria a las condiciones del artículo 31 del Real Decreto 369/2023 en relación al cumplimiento de las servidumbres aéreas del aeropuerto de Son San Juan.
- Se ha incorporado el plano de servidumbres aéreas de dicho aeropuerto que se establecen en el Real Decreto 416/2011.

Cumpliendo con el art. 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, art. 108 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca y el art.103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal i de régimen local de las Illes Balears, se publica para conocimiento general y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 45 y ss. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

En cumplimiento del art. 12.4.d) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el contenido íntegro del Planeamiento aprobado está disponible a través del siguiente enlace:



[https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EsDOniZfmdNqy\\_ZB1-ttPEB54Uxxv7G08wg1JCnP38CtA?e=S0SUsd](https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EsDOniZfmdNqy_ZB1-ttPEB54Uxxv7G08wg1JCnP38CtA?e=S0SUsd)

Asimismo y de acuerdo con el art. 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de esta modificación de PGOU:

### ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS

Como se señala en el apartado 1.4 de la Memoria descriptiva, la superficie del suelo incluida en el ámbito de la presente Modificación Puntual del Plan General está afectada por las siguientes zonas o calificaciones, y se regulan en los Artículos de las Normas vigentes que se señalan:

EL1a Art. 158

EL1b Art. 159

IF0b Art. 163

Protección Ambiental N Art. 274

Las superficies correspondientes al suelo y voladizo del ámbito no se modifican.

Según la Modificación Puntual del Plan General propuesta, en el subsuelo del ámbito se asignan las siguientes calificaciones:

Planta -1 EQ0m (regulada en el Art. 149 bis, incluido en la Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 31-10-2013).

Plantas -2, -3 y -4 Zona IF0a (Art. 162)

En la zona EQ0m se establece un tipo de edificación según volumetría específica por configuración flexible, definido en los Artículos 122 y 125 de las Normas vigentes.

El perímetro regulador se corresponde con el perímetro de la planta -1 existente y los perfiles reguladores con las diversas secciones actuales, será la altura permitida el existente.

Estas plantas no se consideran como sótanos o semisótanos si se tiene en cuenta la ubicación respecto de la cota de la Rambla.

El uso principal asignado a la planta -1 será de equipamiento sociocultural (5.1) definido en el Artículo 58.

Los usos compatibles serán los señalados en el cuadro de usos n.º 7 del Artículo 65 que corresponde a las zonas de equipamiento, con el régimen de compatibilidad establecido en el Artículo 142.

En las tres plantas la superficie de subsuelo ocupada de las cuales se califica como zona IF0a el uso principal asignado es el de aparcamientos de vehículos (6.5) definidos en el Artículo 59, con el régimen de compatibilidad de usos complementarios señalado en este Artículo.

Es de aplicación la Artículo 97 de las Normas del Plan General vigentes, sobre servidumbres aeronáuticas y edificaciones lindantes con cauces públicas, carreteras, tendidos eléctricos de alta tensión y poliducto de productos petroleros según el contenido de la redacción de la Modificación Puntual de Plan General relativa al ajustamiento de la superficie del suelo de crecimiento del Plan General en el Plan Territorial, aprobada definitivamente el 25-09-2014.

Para la realización de actuaciones en zonas de servidumbres aeronáuticas se tendrán que cumplir las condiciones reguladas en el artículo 31 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el cual se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.

(ver ANEXO FICHAS SISTEMAS)

*(Firmado electrónicamente: 9 de abril de 2024)*

**El secretario general del Pleno**  
Nicolau Conti Fuster





## Ajuntament de Palma

### ANEXO FICHAS DE SISTEMAS

#### Ficha de Sistemas

##### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN

SITUACIÓN

HOJAUTM

HOJA 500

HOJA000

HOJA000

IDENTIF

CÓDIGO

CALLE

REF. CAT.

##### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE  DOMINIO

NÚM. INVENT.  USO

##### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGO

PLANEAM. APROB.

PLANEAMIENTO  CLASIF.SUELO

OTROS

##### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA

ÁMBITO  ETAPAS

##### 5.- Observaciones

\*



## Ajuntament de Palma

### ANEXO FICHAS DE SISTEMAS

#### Ficha de Sistemas

##### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓN    
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF

CÓDIGO

CALLE

REF. CAT.

##### 2.- Características Funcionales

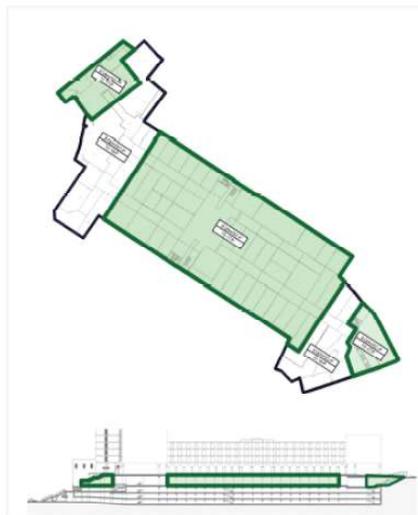
SUPERFICIE  DOMINIO   
NÚM. INVENT.  USO

##### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGO   
PLANEAM. APROB.   
PLANEAMIENTO  CLASIF.SUELO   
OTROS

##### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
ÁMBITO  ETAPAS



\*-----



## ANEXO FICHAS DE SISTEMAS

### Ficha de Sistemas

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓN    
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF   
CÓDIGO

CALLE

REF. CAT.

#### 2.- Características Funcionales

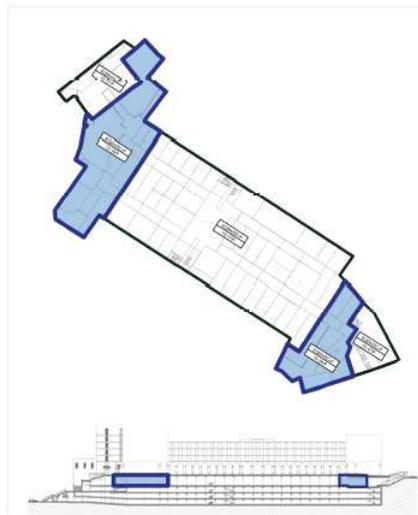
SUPERFICIE  DOMINIO   
NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGO   
PLANEAM. APROB.   
PLANEAMIENTO  CLASIF.SUELO   
OTROS

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
ÁMBITO  ETAPAS



#### 5.- Observacions

\*-----



## ANEXO FICHAS DE SISTEMAS

### Ficha de Sistemas

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓ    
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF

CÓDIGO

CALLE

REF. CAT.

#### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE

DOMINIO

NÚM. INVENT.

USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN

CATÁLOGO

PLANEAM. APROB.

PLANEAMIENTO

OTROS

CLASIF.SUELO

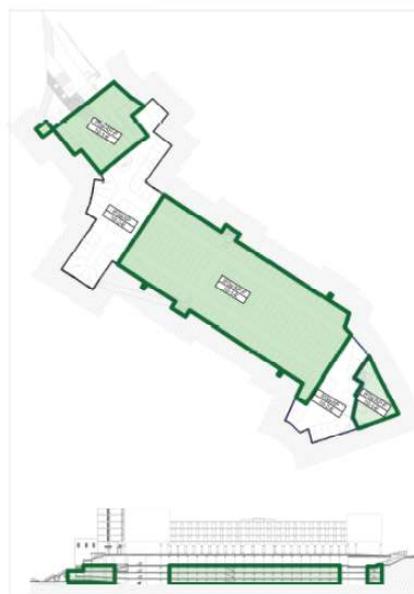
#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN

SISTEMA

ÁMBITO

ETAPAS



#### 5.- Observaciones

\*(1) Sup. de Techo Planta -4º = 3952,02 m², Sup. Planta -3º = 4085,72 m², Sup. Planta -2º = 4467,49 m²

## Ajuntament de Palma

### ANEXO FICHAS DE SISTEMAS

#### Ficha de Sistemas

##### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓN    
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF

CÓDIGO

CALLE

REF. CAT.

##### 2.- Características Funcionales

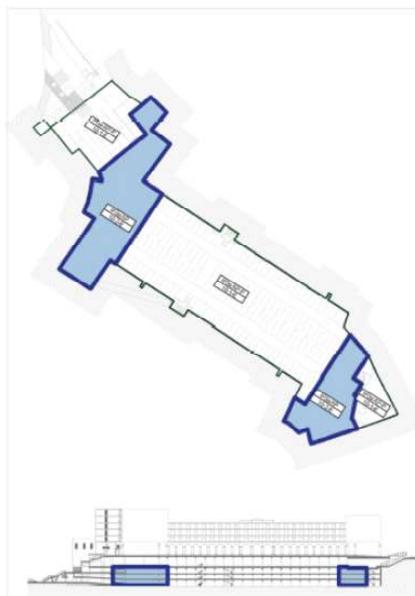
SUPERFICIE  DOMINIO   
NÚM. INVENT.  USO

##### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGO   
PLANEAM. APROB.   
PLANEAMIENTO  CLASIF.SUELO   
OTROS

##### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
ÁMBITO  ETAPAS



##### 5.- Observaciones

\*(1) Sup. de Techo Planta -4º = 1809 m², Sup. Planta -3º = 1866,72 m², Sup. Planta 2º = 1946,31 m²