

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

1205

Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PA18-0011. Aprobación definitiva de la modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) que tiene por objeto suprimir parte del vial previsto en el ámbito de la UE/14-02 y reordenar su trazado

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 26 de enero de 2023, aprobó definitivamente una modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) que tiene por objeto suprimir parte del vial previsto en el ámbito de la UE/14-02 y reordenar su trazado para permitir el cambio de dirección del tráfico rodado, mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO.- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30/07/2020 se aprobó inicialmente la modificación del PGOU de Palma, referida a la supresión de parte del vial previsto en el ámbito de la UE/14-02 y su reordenación, según propuesta redactada por los Servicios técnicos de Planeamiento. Esta modificación se preparó después de la solicitud suscrita por Mateo Palmer Caldés, actuando como mandatario verbal de la sociedad SIDE HOTELES SL, en el sentido que se declarara la inviabilidad de la Unidad de Ejecución UE/14-02, para poder suprimirla en el Plan General.

En cuanto a la tramitación ambiental, en la propuesta de Modificación puntual del Plan General se indicaba que el 7 de abril de 2020 tuvo entrada resolución del presidente de la CMAIB de exclusión de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana referida a la supresión de parte del vial previsto en el ámbito de la UE/14-02, y su reordenación.

También se indicaba que en fecha 6 de abril de 2020 había tenido entrada un informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil sobre la presente modificación puntual del PGOU, con ciertas observaciones que se tendrán en cuenta antes de la aprobación definitiva.

Así como la solicitud de informe al Instituto Balear de la Mujer, que se debía tener en cuenta antes de la aprobación definitiva.

La presente modificación del PGOU se notificó a SIDE HOTELES SL y se sometió a información pública por un plazo de TREINTA DÍAS mediante su publicación en el BOIB n.º 161 de día 17/09/2020 (edicto 8460), en el diario “Diario de Mallorca” de día 09/09/2020, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 09/09/2020 hasta día 21/10/2020. El plazo de información pública finalizó el día 30/10/2020, sin que durante este plazo se hayan presentado alegaciones.

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 12/11/20, emitido con la observación según la cual: “La modificación propuesta representa un aumento de edificabilidad y de aprovechamiento sobre el previsto por el planeamiento vigente en un ámbito donde ya se supera la densidad residencial establecida como máxima en el artículo 79 del RLOUS. Así mismo se observa que la modificación, tal como se delimita su ámbito, realmente no encaja con las determinaciones aplicables a una actuación de dotación al no proponer una parcela o parcelas lucrativas con incremento de aprovechamiento y parcelas de uso dotacional público”. Esta observación se contesta en el informe de los servicios técnicos de Planeamiento de 20/11/20, según el cual, por un lado, se indica que en la presente modificación del Plan general no hay nuevo suelo de crecimiento de acuerdo con lo establecido en la Norma 6 del Plan Territorial de Mallorca. El artículo 37 de la LUIB no establece una limitación en la densidad residencial en los casos donde no haya nuevo suelo de crecimiento residencial. Por otro lado, se indica que siendo el RLOUS un reglamento anterior y con un contenido diferente al artículo 37 LUIB en su redacción según la Ley 2/2020, sin limitación por lo que respecta a las densidades en el municipio de Palma en zonas que no supongan nuevo suelo de crecimiento, resultaría incompatible la aplicación del artículo 79 del RLOUS con el artículo 37 de la LUIB.

Informe de la Dirección General de Emergencias e Interior, con fecha de entrada en el Servicio de Planeamiento de 23/11/20, informe favorable con las siguientes condiciones: Que, como mínimo, se mantenga la franja de protección de 30 m medidos desde el límite exterior de la edificación destinada a personas que define el anexo II de la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, aprobada por RD 893/2013, de 15 de noviembre. El Ayuntamiento será el responsable del mantenimiento de las buenas condiciones de limpieza de esta banda de protección. Y que el fondo de saco tendrá que tener un radio adecuado para que los vehículos de extinción de incendios puedan hacer maniobras de cambio de sentido, así como otras prescripciones del CTE. Este informe se contestó mediante informe de los servicios técnicos de Planeamiento, de fecha 18/12/2020, según el cual se tendrán que incluir en la Ficha de la UE y en la Ficha del equipamiento asistencial las determinaciones necesarias para dar cumplimiento al informe de la Dirección General de Emergencias. En el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento





también se indica: *“El informe determina que el Ayuntamiento será el responsable del mantenimiento de las buenas condiciones de limpieza de esta banda de protección. Al respeto, indicar que el ayuntamiento no es titular de los terrenos calificados como zona E5a.”* Finalmente, el informe se refiere a la necesidad de prever una ampliación de la rotonda.

Informe de la Delegación de Defensa en las Islas Baleares, con entrada en el servicio de Planeamiento de 16/10/20, de carácter favorable.

Informe de los Servicios técnicos de Planeamiento, de 18/06/20, sobre las determinaciones a incluir en la versión de la modificación del PGOU para la aprobación definitiva, a los efectos de dar cumplimiento al informe favorable con condiciones de la Dirección General de Aviación Civil.

Informe de la Sección de Topografía de 27/10/21 sobre cómo afectaría la nueva propuesta de delimitación y reordenación de la UE/14-02 a los terrenos calificados como EQ2d/AS-P, y la posición real de las torres de alta tensión que hay en el ámbito de la modificación del PGOU.

Nuevo informe del Servicio de Topografía sobre la ubicación de las torres de alta tensión sobre los planos del PGOU.

Informe del Jefe de Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística de 11/04/22, justificando la inclusión de una superficie de 95,47 m² con calificación de equipamiento asistencial actualmente afectada por expropiación, dentro del ámbito de la UE, como terrenos de cesión a cargo de la propiedad.

Se solicito también informe en el Cuerpo de Bomberos, contestado mediante correo electrónico de 28/06/21.

En fecha 05/09/22 ha tenido entrada en el Servicio Jurídico de Planeamiento la Documentación gráfica y escrita de la Modificación Puntual del PGOU relativa a la supresión de parte del vial previsto en el ámbito de la UE/14-02 y su reordenación, documentación redactada por los servicios técnicos de Planeamiento, y firmada electrónicamente en fecha 01/09/22. Los correspondientes archivos electrónicos han quedado archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2018-0011-MOD PGOU UE 14-02\PA2018-0011-v20220901-AD.

En el oficio de remisión, los servicios técnicos señalan que en el documento para la aprobación definitiva se han tenido en cuenta, entre de otros, el informe de la Dirección General de Aviación Civil y el informe de la Dirección General de Emergencias e Interior, así como el correo electrónico del Coordinador del SCIC en relación a la necesidad de plantear el espacio de maniobra con un radio de 12,5 metros, y el informe del Jefe de Departamento de Planeamiento de fecha 11/04/22. También se indica que se ha comprobado que el ámbito de la presente modificación del PGOU cae dentro de la zona de influencia de la Ley de Costas.

Además, se relacionan las principales modificaciones respecto a la versión aprobada inicialmente, y se señala que estas no tienen carácter sustancial.

Esta última versión se ha sometido a nuevo informe de la Dirección General de Emergencias e Interior, que ha emitido informe con fecha de entrada en el Servicio de Planeamiento de 02/11/22, en sentido favorable. También se ha solicitado informe a la Demarcación de Costas en Islas Baleares, habiendo transcurrido el plazo legal sin que este informe haya llegado, con lo cual se puede continuar con la tramitación del expediente. Finalmente, también se ha solicitado informe al Servicio de Gestión Urbanística, no emitido dentro de plazo.

En sesión de fecha 28-10-2021 el Pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar inicialmente la Revisión del PGOU. En la disposición adicional Tercera de las Normas Urbanísticas del Plan General se establece que el acuerdo de aprobación inicial del Plan General y el Plan de Ordenación Detallada no impedirá la continuación de la tramitación de los expedientes de modificación del PGOU de 1998 en los cuales haya recaído, como en el presente caso, acuerdo de aprobación inicial, pudiendo estos expedientes llegar a culminar con la resolución de aprobación definitiva y conseguir eficacia antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General.

Atendiendo a la tramitación habida hasta ahora, se considera que se puede aprobar el Proyecto de modificación del PGOU, y 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 ello, 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 arts. 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 éste, con el dictamen previo de la Comisión Informativa, adopte el siguiente

ACUERDO

1. Aprobar definitivamente la modificación del PGOU que tiene por objeto suprimir parte del vial previsto en el ámbito de la UE/14-02 y reordenar su trazado para permitir el cambio de dirección del tráfico rodado.

La presente modificación del PGOU ha sido redactada por los Servicios técnicos de Planeamiento, y se corresponde con los archivos electrónicos archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2018-0011-MOD PGOU UE 14-02\PA2018-0011-v20220901-AD.

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. Publicar el presente acuerdo, junto con la normativa adecuada, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

3. Dar traslado a la Delegación de Gobierno, al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo dentro del plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

4. Comunicar el presente acuerdo a la Oficina de Revisión del PGOU y al resto de servicios que se puedan encontrar afectados.

5. Notificar el presente acuerdo a SIDE HOTELES SL.

6. 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 aquello 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:

- Se han incluido las observaciones del informe de la Dirección General de Aviación Civil: se incluye un nuevo plano de información I.04 relativo a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca. Además, en el apartado de zonificación y ordenanzas, se incluye la obligación del cumplimiento del artículo 97 de las Normas urbanísticas del PGOU.
- Como consecuencia del informe emitido por la Dirección General de Emergencias, en las nuevas Fichas del EQ2d/AS-P y de la UE/14-02, en el apartado de Observaciones, se ha incluido la obligación de prever una franja de protección perimetral de 30 metros de anchura para las nuevas edificaciones.
- Se ha tenido en cuenta la comunicación del Coordinador del SCIS, según la cual el viario previsto deberá tener un espacio de maniobra con un radio de 12,5 m.
- Se ha tenido en cuenta el informe del Jefe del Departamento de Planeamiento según el cual se considera justificada la inclusión de los 95,47 m² de suelo afectados por el expediente expropiatorio en tramitación y calificados como equipamiento asistencial como terrenos de cesión a cargo de la propiedad.
- El ámbito de la modificación está afectado por la zona de influencia de Costas. Se explica esta afección en la memoria y en el plano de ordenación se grafía el límite de esta zona."

Cumpliendo con el art. 181 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se publica para el 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/EICjPf5r6S5CkHKIOjdaoJcB7xz6P0n_DACERagS8LMIKA?e=4d9J6y

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:

3.1. Ordenanzas actuales y propuestas

Esta modificación de PGOU mantiene la zonificación E5b regulada en el artículo 131 de las Normas urbanísticas del PGOU vigente en las parcelas lucrativas, la zona EQ2d regulada en el artículo 153 correspondiente a equipamientos comunitarios y la zona If0b regulada en el artículo 163 correspondiente al sistema viario.

Se produce un ajuste de las alineaciones oficiales pero no se altera la zonificación de los terrenos situados en el ámbito de la presente modificación puntual de PGOU. Parte del suelo lucrativo se califica como espacio libre privado, zona EI0a regulada en el artículo 157 de las NU.

PGOU 1998	MODIFICACION PUNTUAL
E5b EQ2d If0b	E5b EQ2d If0b EI0a

Le es de aplicación el artículo 97 de las Normas Urbanísticas relativo a las Edificaciones fronterizas a cursos públicos, fronterizas a carreteras, a tendidos eléctricos aéreos de alta tensión y poliducto de productos petrolíferos, más las servidumbres aeronáuticas según la redacción vigente incluida en la Modificación puntual de PGOU relativa al ajuste de la superficie de suelo de crecimiento a los límites establecidos en el PTIM aprobada definitivamente en fecha 25/09/2014.

La totalidad del ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Palma de Mallorca, no encontrándose afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Son Bonet. En el plano de información nºI.04 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca que afectan el ámbito de la modificación, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no tiene que sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remados decorativos, etc.) modificaciones del terrenos uno objeto fijo (tablas, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (tablas, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

4.2.- FICHA DEL SISTEMA - estado modificado

Ficha de Sistemas Modificada	
1.- Identificación	
DENOMINACIÓN	CENTRO ASISTENCIAL
SITUACIÓN	14 SANT AGUSTI
HOJA UTM	67-58-N
HOJA 500	*
HOJA 1000	D-23
HOJA 5000	*
IDENTIF	EQ2d/AS-P
CODIGO	14-04-P
CALLE	*
REF. CAD	*
2.- Características Funcionales	
SUPERFICIE	1648
NÚM. INVENT.	*
DOMINIO	PUBLIC
USO	PUBLIC
3.- Normativa de Aplicación	
ORDENACIÓN	EQ2d
PLANEAM. APROB.	*
PLANEAMIENTO	*
OTROS	*
CATÁLOGOS	*
CLASIF. SUELO	S.U.
4.- Gestión del Suelo	
ASIGNACIÓN	*
ÁMBITO	* *
SISTEMA	*
ETAPAS	*
5.- Observaciones	
-Pendiente de cesión del P.P. del Polígono Can Tàpara -Una superficie de 95 m² de suelo está incluida en el ámbito de la UE/14-02 -Las nuevas edificaciones tendrán que prever una franja de protección perimetral de 30 metros de anchura dentro de la misma propiedad, medida desde el límite exterior de la edificación o instalación destinada a personas, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada, siguiendo las determinaciones del anexo II del RD 893/2013.	



5.2.- FICHA DE LA UE- estado modificado**FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN MODIFICADA**

1- Identificación		CODIGO UE/14-02			
DENOMINACIÓN	Apertura vial	SECTOR	14 SANT AGUSTI		
SITUACIÓN	CTRA. GENOVA - SANT AGUSTI				
PLANOS	1/1000 D-23, D-24				
2- Sistemas locales de cesión					
CLASE	IDENTIFICANTE/CODIGO				
ESPACIOS LIBRES	0	*			
EQUIPAMIENTOS	95 (1)	*			
VIALES E INF.	1.028				
TOTAL	1.123				
3- Superficies					
SUP. SUELO NO LUCRATIVO	1.123				
SUP. SUELO LUCRATIVO	12.968				
TOTAL	14.091				
4- Ordenación					
USOS	TIPOLOGIA	ORDENANZA	COEF. EDIFICABILIDAD MEDIA	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	*	0.00	0	0
	AISLADA	*	0.00	0	0
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	*	0.00	0	0
	AISLADA	E5b	1.00	12.968 (2)	12.968
	VOL. ESP.	*	0.00	0	0
SECUNDARIO	TODAS	*	0.00	0	0
TERCIARIO	TODAS	*	0.00	0	0
EQUIPAMIENTOS	AISLADA	*	0.00	0	0
5- Superficie edificable					
EDIFICABILIDAD MAX.(m2l)	12.968				
COEF. EDIFICABILIDAD MAX. (m2t/m2)	0.92				
6- Estándares Urbanísticos					
DENSIDAD MAX. VIVIENDAS (vív/ha)	115	NUM. VIV. MAX (vív.)	162		
DENSIDAD POBLACIÓN MAX. (hab/ha)	345	NUM. HAB. MAX (hab.)	486		
7- Gestión, programación y planeamiento					
PLANEAMIENTO APROBADO	*	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COM		
PLANEAMIENTO A DESARROLLAR	*	PLAN DE ETAPAS	0-2		
8- Observaciones					
(1) 95 m² de superficie del EQ 2d/AS-P 14-04-P están incluidos en esta UE					
(2) EL0a = 1.277 m²					
Las nuevas edificaciones ubicadas en la zona E5b tendrán que prever una franja de protección perimetral de 30 metros de anchura dentro de la misma propiedad, medida desde el límite exterior de la edificación o instalación destinada a personas, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada, siguiendo las determinaciones del anexo II del RD 893/2013.					

(Firmado mediante firma electrónica: 13 de febrero de 2023)

El jefe del Departamento

p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font