



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

9954

Planejament i Gestió Urbanística. Edicte informació pública aprovació definitiva projecte modificació PGOU qüestió d'indissolubilitat i patrimonial. Arts. 10 i 18.2 TR NNUU MOD PGOU Sector Llevant. Illetes 15-A i 22 a CE Joan Maragall. PA 2013/0001

Exp: PA 2013/00010000

L' Ajuntament Ple en sessió celebrada el 10-05-2013 va aprovar definitivament una modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) mitjançant el següent acord:

"INFORME DE LA TAG CAP DE SERVEI- El projecte de modificació del PGOU de Palma, redactat pels serveis tècnics de Planejament, i referit a la modificació dels articles 10 (apartats 3 i 6), sistemes d'equipaments, i l'article 18.2, ordenació de l'edificació de la subzona SL1 (Hotel) en ordenació volumètrica de front de mar, del text refós de les Normes de la Modificació del PGOU Sector Llevant, fou aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 28.02.2013, i sotmès a informació pública d'un mes mitjançant anuncis al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 32 de dia 07.03.2013, edicte núm. 4124; al diari "El Mundo" de dia 11.03.2013; i al tauler d'anuncis d'aquesta Corporació.

Dins aquest termini, que va acabar el dia 12.04.2013, s'ha presentat una al·legació per part de Josel, S.L. Aquesta al·legació ha estat informada pels serveis tècnics i jurídic del departament de Planejament, en informe que s'incorpora com annex a la present proposta.

Atès el que disposen els articles 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, d'acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny, es va sol·licitar al Consell Insular de Mallorca l'emissió del corresponent informe, amb remissió d'un exemplar de la documentació que havia estat objecte d'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament.

Per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca s'informa favorablement la proposta de modificació del PGOU, amb dues observacions que han estat recollides a una nova versió del projecte de modificació del PGOU preparada pels serveis tècnics de Planejament, amb data d'entrada al servei jurídic de Planejament de 19.4. 2013 i núm. 266.

Amb posterioritat a l'aprovació inicial s'ha rebut informe favorable de la Conselleria de Turisme i Esports.

Es fa constar que es sol·licitarà informe a la Secretaria General en virtut de les seves funcions d'assessorament legal al Ple i les Comissions, atribuïdes en l'article 122.5.e) apartat 2n. de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, en relació a l'article 123.2 del mateix text legal, que tindrà caràcter preceptiu per què es tracta d'assumptes que exigeixen una majoria especial. Dit informe es preveu també a l'article 85 de la Llei 20/2006, Municipal i de Règim Local de les Illes Balears, de 15 de desembre.

Atès el que disposen els articles 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, d'acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny, pot aprovar-se definitivament la proposta de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.

Per això, i atesos els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals; els art. 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), i amb el quòrum establert a l'article 123.2 del capítol II, títol X de la Llei 7/85 de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/03, de 16 de desembre de Mesures per la modernització del govern local, RDL 781/86, de 18 d'abril, art. 99 i següents del Reglament Orgànic del Ple, 4-1-e) i 12-a) del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, es considera que el Consell de la Gerència pot adoptar la següent resolució:

Proposar a la Junta de Govern l'aprovació definitiva del projecte de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, relativa a la modificació dels articles 10 (apartats 3 i 6), sistemes d'equipaments, i l'article 18.2, ordenació de l'edificació de la subzona SL1 (Hotel) en ordenació volumètrica de front de mar, del text refós de les Normes de la Modificació del PGOU Sector Llevant, per tal que sigui elevat a l'ajuntament Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent:

A C O R D

1r.- **Desestimar** les al·legacions presentades en data 8 d'abril de 2013 per Ruth Gilberte Ríos, actuant en representació de JOSEL, S.L., en relació a la modificació del PGOU relativa a la modificació dels articles 10 (apartats 3 i 6), sistemes d'equipaments, i l'article 18.2, ordenació de l'edificació de la subzona SL1 (Hotel) en ordenació volumètrica de front de mar, del text refós de les Normes de la Modificació



del PGOU Sector Llevant, modificació aprovada inicialment per acord de l'Ajuntament Ple de data 28.02.2013. Aquesta desestimació es fonamenta en l'informe emès pels serveis tècnics i jurídic del Departament de Planejament, que s'adjunta com annex al present acord.

2n.- **Aprovar definitivament** la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, relativa a la modificació dels articles 10 (apartats 3 i 6), sistemes d'equipaments, i l'article 18.2, ordenació de l'edificació de la subzona SL1 (Hotel) en ordenació volumètrica de front de mar, del text refós de les Normes de la Modificació del PGOU Sector Llevant Projecte. Aquest projecte de modificació del PGOU, amb data d'entrada al servei jurídic de Planejament de 19.4.2013 i núm. 266, ha estat redactat pels serveis tècnics de Planejament, als efectes de donar compliment a les observacions contingudes a l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca, adoptat en el tràmit previst als articles 72 i 73 de la Llei de Capitalitat de Palma de Mallorca. Tot això, atès el resultat de l'informació pública, i vistos els informes obrants a l'expedient.

3r.- **Comunicar el present acord** als Serveis municipals que es puguin trobar afectats, així com a l'Oficina de la revisió del PGOU.

4t.- **Notificar el present acord** a Palau de Congressos de Palma, SA.

5è.- **Donar trasllat** al Consell Insular de Mallorca i al Govern de les Illes Balears del present acord, dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.

6è.- **Publicar** el present acord, juntament amb normativa adient, al Butlletí Oficial de les Illes Balears, quedant aleshores aixecada la suspensió de l'atorgament de llicències a les àrees del territori objecte d'aquest acord."

Complint amb l'art. 11.2 del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i l'art. 134 del Reglament de Planejament, RD 2159/78, de 23 de juny, es publica perquè es prengui general coneixement i als efectes pertinents.

Contra aquesta resolució, que esgota la via administrativa, de conformitat amb l'article 107.3 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/99, de 13 de gener, podeu presentar recurs contenciós administratiu, d'acord amb l'article 19 de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, i amb els articles 25 i 45 i ss. d'aquesta Llei de la jurisdicció contenciosa administrativa davant la Sala contenciós administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptats des de l'endemà de la publicació.

Així mateix i d'acord amb als art. 70 i 65.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, es publica tot seguit el text complet de les ordenances d'aquesta modificació de PGOU:

3.1.- Redacció de l'article 10 modificat del text refós de les normes urbanístiques Mod. PGOU Sector de Llevant.

Es modifica l'article 10, sistemes d'equipaments, en referència als apartats 3.i) canvi d'ús d'Administratiu – Institucional a sociocultural i apartat 6 equipament Palau de Congressos es modifiquen els epígrafs b),d), g) i s'introdueixen els epígrafs i),j) i k) (arrel les prescripcions 1,2 i 3 de l'aprovació definitiva de la Mod. Puntual PGOU referida a les illes 18 i 15 a del Sector de Llevant) , que dirà textualment:

Art. 10 – Sistemes d'equipaments

1.- Els equipaments previstos seran de titularitat pública o mixta (públic-privada)

2.- Els equipaments de nova creació es concretaran per Estudi de Detall (ED) i la seva ordenació serà coherent amb l'entorn de cada emplaçament. Aquesta ordenació respectarà l'edificabilitat assignada, l'ús i l'alçada màxima funcional segons l'ús quan estigui assenyalada, dins de cada peça. L'alteració requerirà la redacció d'un pla especial.

3.- Els usos previstos per a cada peça d'equipament correspondran a:

Emplaçament	Ús	Alçada màxima
a) Joan Maragall/Av. Gabriel Alomar	Socio cultural	3 plantes
b) Joan Maragall/c. Manual Azaña	Existent	
c) Av. De Mèxic/c. Ciutat	Assistencial/Sanitari/Social	3 plantes
d) C. Puerto Rico	Existent	
e) Av. De Mèxic/ c. Puerto Rico (FIRA)	Administratiu- Institucional	singular (ED)
f) Av. De Mèxic/c. Brotad	Administratiu- Institucional	3 plantes
g) C. Brotad	Socio cultural i Assistencial	5 plantes



Emplaçament	Ús	Alçada màxima
i) Front de Mar (M.Azaña/C.Querétano)	Socio cultural(Palau de Congressos)	

L'equipament e) del carrer de Puerto Rico no es considera fora d'ordenació, i podrà mantenir la seva volumetria actual mentre no sigui transformat o ampliat.

L'equipament g) es preveu que pugui ésser de titularitat mixta. La resta seran de titularitat pública.

4.- Els equipaments de nova creació hauran de preveure com a dotació mínima d'aparcament prevista per les normes del pla general, i sempre les mínimes necessàries per raons funcionals, de manera justificada.

5.- A l'equipament de la FIRA s'admet que es pugui destinar fins un màxim de 15.000 m2 de sostre addicional sobre l'edificabilitat assignada per sobre de rasant de referència de planta baixa, sempre que la seva destinació sigui per a ús d'aparcament. La solució de façanes i volums serà coherent amb les qualitats de la resta del conjunt.

6.- Equipament Palau de Congressos (epígraf 3.i):

a) Es preveu que l'equipament de nova creació en el front de mar sigui destinat a Palau de Congressos. El mateix incorpora una edificabilitat com a sales polivalents que podran ser destinades a usos complementaris a usos complementaris de l'hotel previst en l'illa immediata, qualificada com a SL1 (hotel).

b) L'illa de l'equipament i de l'hotel podran connectar-se per sota, o per sobre, del vial i l'espai públic amb un pas que no superarà els 10 m d'amplada, i que es resoldrà de manera que no interfereixi en la correcta solució dels serveis públics subterranis. La superfície corresponent a dit pas soterrat o aeri podrà disposar d'una qualificació jurídica diferent a la de la resta de la superfície edificada que s'ubiqui en la parcel·la.

c) Dins la delimitació de l'equipament, en front de mar, el projecte haurà d'ubicar una superfície de 545 m2 en forma d'espai públic, corresponent a la superfície d'espais lliures (EL) que la present modPGOU no concreta en el seu emplaçament, per a facilitar el projecte d'equipament.

d) La superfície de parcel·la, de 8.468 m2, pot ser ocupada totalment en subsòl com en superfície. La superfície de soterrani o semisoterrani que s'ubiqui en el subsòl podrà disposar d'una qualificació jurídica diferent de la que se situï al sòl o en el vol de la parcel·la. Les places d'aparcament corresponents al hotel es podran ubicar en el subsòl de la parcel·la de l'equipament del Palau de Congressos, així com en el subsòl del vial de separació entre les dues parcel·les, que també podrà tenir una qualificació jurídica diferenciada del sòl i vol de dit vial.

e) L'alçada màxima serà de 20 m en tota la seva ocupació, i pot excedir fins els 30 m en el 30 % de l'ocupació.

f) L'edificabilitat màxima prevista és de 17.500 m2 pel Palau de Congressos i de 3.000 m2 per a sales polivalents, que es poden associar a l'ús hotelier.

g) Per al desenvolupament de l'equipament s'haurà de convocar un concurs de projectes que permeti valorar l'opció més adient entre diferents alternatives que es puguin presentar. Una vegada construït, qualsevol obra que afecti a la seva envoltant haurà de tenir en compte la singularitat del conjunt Palau de Congressos i hotel, que seran avaluades en el seu conjunt e informades per la Comissió de Qualitat del Sector de Llevant (art.26 de les normes urbanístiques de la Mod.PGOU).

h) L'equipament es preveu que pugui ser de titularitat mixta.

i) S'hauran de disposar els corresponents equips de bombeig a les plantes soterrades, així com implantar les mesures constructives adients per evitar les inundacions i els usos als quals es destinin aquestes plantes soterrades hauran de ser compatibles amb els nivells de risc existents.

j) S'han d'adoptar estratègies ambientals estandaritzades com un programa de gestió ambiental segons una norma reconeguda

k) Al trobar-se l'àmbit de la modificació inclòs dins les servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura requerirà informe favorable de l'administració competent sobre les altures màximes permeses.

3.2.- Redacció de l'article 18.2 modificat del text refós de les normes urbanístiques Mod. PGOU Sector de Llevant.

Atenent els objectius d'aquesta modificació de PGOU es modifiquen els epígrafs c),d),f), i s'introdueixen els epígrafs nous g), h), i) , j) i k) (els epígrafs h), i) , j) i k) s'incorporen arrel les prescripcions 1,2, 3 i 4 de l'aprovació definitiva de la Mod. Puntual PGOU referida a les illes 18 i 15 a del Sector de Llevant).

"Subzona SL1(hotel). Hotel en ordenació volumètrica de front de mar". Les ordenances específiques vénen definides a l'art. 18.2 del



text refós les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant, que dirà, textualment:

2) Ordenació de la edificació de la subzona SL1. (hotel) en ordenació volumètrica de front de mar.

a) La tipologia edificatòria és la de volumetria específica, configuració flexible. L'ús permès és únicament el turístic. Per a tot allò que no vengui determinat a la "Modificació del PGOU en el Sector de Llevant" serà aplicable subsidiàriament el que estableixen les normes del PGOU per a la tipologia edificatòria de volumetria específica i, en particular, el que s'estableix a l'article 132 per a les zones "F".

b) L'edificabilitat màxima permesa és de 17.700 m² i la concreció volumètrica específica es determina als plànols d'ordenació volumètrica detallada de l'illa 15a.

c) L'edifici hotelier podrà connectar-se amb l'equipament Palau de Congressos mitjançant un pas soterrat, o aeri, d'unió per accedir a les sales polivalents de l'equipament del Palau de Congressos, segons les especificacions de l'article 10.6 d'aquestes normes. El pas aeri podrà disposar d'un recolzament estructural sobre la via pública, amb una ocupació no superior a 14 m². La superfície corresponent a dit pas soterrat o aeri podrà disposar d'una qualificació jurídica diferent a la de la resta de la superfície edificada que s'ubiqui en la parcel·la.

d) Com a referència de planta baixa, es determinen unes plataformes per a la implantació de l'edificació que permet absorbir la diferència de nivell entre el carrer litoral i la carrer interior. El sostre que té consideració de soterrani segons les presents normes i sigui destinat a aparcament o instal·lacions de serveis tècnics, no serà comptabilitzat com a edificabilitat. La superfície de soterrani o semisoterrani que s'ubiqui en el subsòl podrà disposar d'una qualificació jurídica diferent de la que se situï al sòl o en el vol de la parcel·la. Les places d'aparcament corresponents al hotel es podran ubicar en el subsòl de la parcel·la de l'equipament del Palau de Congressos, així com en el subsòl del vial de separació entre les dues parcel·les, que també podrà tenir una qualificació jurídica diferenciada del sòl i vol de dit vial.

e) No s'admeten accessos als aparcaments des del passeig marítim.

f) El projecte haurà de preveure com a dotació mínima d'aparcament obligatòria la prevista per les normes urbanístiques del Pla general.

g) Els possibles canvis en l'envolvent de l'edifici que s'ajustin als paràmetres edificatòries i a la concreció volumètrica específica detallada als plànols d'ordenació volumètrica de l'illa 15a hauran de tenir en compte la singularitat del conjunt arquitectònic Palau de Congressos i hotel. Les solucions arquitectòniques seran avaluades en el seu conjunt, Palau de Congressos – Hotel, e informades per la Comissió de Qualitat del Sector de Llevant (art.26 de les normes urbanístiques de la Mod.PGOU).

h) S'hauran de disposar els corresponents equips de bombeig a les plantes soterrades, així com implantar les mesures constructives adients per evitar les inundacions i els usos als quals es destinin aquestes plantes soterrades hauran de ser compatibles amb els nivells de risc existents.

i) S'han d'adoptar estratègies ambientals estandaritzades com un programa de gestió ambiental segons una norma reconeguda

j) Al trobar-se l'àmbit de la modificació inclòs dins les servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura requerirà informe favorable de l'administració competent sobre les altures màximes permeses.

k) Les distàncies entre la calçada i els vèrtex de l'edificació seran les mínimes grafiades en el plànol a escala 1/500 remès per la Direcció Insular de Carreteres.

Palma, 16 de maig de 2013

El cap del Departament,

p.d.Decret de batlia núm. 10434 de 8 de juny de 2012,
Jaume Horrach Font

