

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

11603***Aprovació definitiva projecte d'estudi de detall a la plaça Cort, plaça pescateria, c/ Colom, c/ Paners i Jaume III (PE2012/0001)***

L'Ajuntament en Ple, en sessió de 29.05.2014 va **Desestimar les al·legacions** formulades i va **aprovar definitivament l'estudi de detall** que afecta a terrenys delimitats per la Pça. de Cort, Pça. Pescateria, Carrer Colon, Carrer Paners, i carrer Jaume II, i que té per objecte reubicar l'edificabilitat màxima permesa, la volumetria i altura amb la finalitat de compensar l'obligatorietat del manteniment de les restes arqueològiques trobades durant la intervenció arqueològica, promogut per "Resnostrum SL", i redactat per "Sánchez Cantalejo + Tomas Estudio de Arquitectura".

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. 140.6 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'aquest estudi de detall:

NORMATIVA APLICABLE

La parcel·la està afectada per la Normativa N4, segons el Pla General de Palma de Mallorca

La trobada de restes arqueològiques (aljubs), l'obligació imposada de conservar-los i assegurar la mesura del possible ús públic dels bens que es conserven suposen una pèrdua de superfície construïda en les tres plantes soterrani que es volen realitzar, així com l'adaptació del projecte per no afectar aquesta zona a conservar.

Aquesta adaptació suposa que els ascensors s'ubiquin en un lloc que no interfereixi amb l'aljub, que les escales no puguin continuar baixant cap a les plantes soterrani i obligui a realitzar una escala independent, amb la corresponent pèrdua de superfície en planta baixa.

L'article 283 del règim especial per al Centre Històric disposa que: Si en el transcurs de l'excavació es produeixen troballes de restes arqueològiques immobles, l'administració competent, el Consell Insular de Mallorca, podrà procedir a l'expropiació de les restes i dels terrenys corresponents, traslladar, admetre la seva destrucció o prevenir la seva conservació.

En cas de no procedir a l'expropiació i que sigui necessària la conservació de les restes arqueològiques in situ, es formularà una modificació de planejament, per tal que, mantenint l'aprofitament en valor monetari o en edificabilitat, s'asseguri a més del manteniment dels béns culturals, la seva integració en el paisatge urbà i, en mesura del possible, el seu ús públic, per tal de compensar els perjudicis ocasionats per la troballa.

En la tramitació de la modificació de planejament, s'ha de donar audiència a l'administració tuteles que, si és el cas, podrà efectuar una nova valoració de les restes arqueològiques, modificant l'informe que ha motivat la formulació de l'Estudi de Detall. Un cop aprovat aquest, s'atorgaran les autoritzacions pertinents o s'iniciaran les obres.

PERJUDICIS OCASIONATS PER LA TROBALLA.

Tal com disposa la norma anteriorment esmentada, es formula el present Estudi de Detall en el qual es disminueix l'edificabilitat prevista en les normes urbanístiques.

La pèrdua en valor monetari per la disminució de la superfície de soterranis queda compensada per la reordenació volumètrica augmentant una planta sense augment de volum, creant un pati interior, tal com es justifica a continuació.

JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL.



El present Estudi de Detall té com a intenció la reubicació del volum i edificabilitat que preveu la normativa, tenint en compte les següents consideracions:

- a) No s'augmenta l'edificabilitat prevista en el PGOU de Palma per a la parcel·la .
- b) No s'augmenta la intensitat d'ús residencial permès.
- c) No s'augmenta el volum previst en el PGOU de Palma per a la parcel·la.

La proposta d'aquest estudi de detall, és la reordenació del volum mitjançant la creació d'un pati interior, a canvi de:

- a) Augmentar l'altura prevista pel planejament N4
- b) Incrementar una planta el nombre d'altures previstes per la normativa N4 passant de 4 plantes i 4 plantes + altell, segons amplada de parcel·la a 5 plantes i 5 plantes + altell.

Cal considerar que en la normativa particular N4 hi ha dos altures permeses. En parcel·les d'amplada inferior a 8 metres, l'alçada màxima (en permetre un altell), seria 4 plantes + altell i en parcel·les superiors a 8 metres N4 té una alçada de 4 plantes.

A més cal tenir en compte que la proposta d'aquest estudi de detall, és inferior en alçada i nombre de plantes a la de l'edifici que va existir en les parcel·les, el qual es va enderrocar. D'altra banda, cal destacar que la proposta de l'Estudi de Detall haurà altures similars o inferiors a les edificacions dels veïns existents, i les seves normatives aplicables.

També volem significar que la qualificació N4, afecta als carrers estrets del Casc Antic com és el carrer Paners, però que el nostre edifici, tot i que està ubicat en aquest carrer, confronta amb la Plaça Peixateria, pel que visualment hagués estat més lògic qualificar amb una norma més pròpia del carrer Colom.

CÀLCUL DE L'EDIFICABILITAT I VOLUM.

Edificabilitat.

L'edificabilitat màxima permesa per la normativa és per nivells, la següent (s'adjunta documentació gràfica):

Planta Baixa	264,07 m2
Planta Altell	66,45 m2
Planta 1ª	264,07 m2
Planta 2a	264,07 m2
Planta 3a	264,07 m2
TOTAL	1.122,73 m2

Per al càlcul de l'edificabilitat s'ha considerat:

Planta Baixa	200,29 m2
Planta Altell	23,42 m2
Planta 1ª	200,29 m2
Planta 2a	200,29 m2
Planta 3a	200,29 m2
Planta 4a	200,29 m2
TOTAL	1.024,87 m2

Càlcul de Volum.

El volum de l'estat actual de les edificacions prèvies a l'enderroc era de 4.978,90 m3.





El volum màxim permès per la normativa del PGOU és de 3.956,91 m³

El volum previst en el present Estudi de Detall és de 3.608,23 m³

La comparativa del volum descrit es detalla en els plànols adjunts.

CONSERVACIÓ restes arqueològiques trobades.

A les plantes soterrani, dins dels usos permesos, s'ubicaran usos que, en la mesura del possible, permetin l'ús públic de les restes arqueològiques.

Palma, a 16 de juny de 2014

El cap del Departament,

p.d. Decret de batlia núm 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

