

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

1073

Area modelo de ciudad, urbanismo y vivienda digna. Departament de planejament i gestió urbanística. Servei juridicoadministratiu de planejament. Exp: PA 2014/0003. Aprovació definitiva modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) referida a l'àmbit dels carrers Illa de Creta, Esculls, Josep Mascaró i Passarius i Passatge de les Roques

L' Ajuntament Ple en sessió celebrada el 29.10.2015 va aprovar definitivament una modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) mitjançant el següent acord:

“Informe de la TAG Cap de Servei- Per acord de l'Ajuntament Ple de data 26/03/2015 es va aprovar inicialment la Modificació del PGOU de Palma referida a l'àmbit carrers Illa de Creta, Esculls, Josep Mascaró i Passarius i Passatge de les Roques, segons projecte presentat per l'entitat Bibiloni 2000, sa, modificació que té per objecte endarrerir l'alineació de façana establerta en el carrer Esculls i requalificar els terrenys inclosos en el seu àmbit, passant de zona D3a, on l'ús principal assignat és el residencial plurifamiliar i el tipus d'edificació és segons alineació a vial amb façana reculada de l'alineació oficial, a zona F0a, on el tipus d'edificació és segons volumetria específica, mantenint les 3 plantes d'alçada i l'ús principal assignat; això amb la finalitat de situar l'edificabilitat fora de la franja de servitud de protecció de Costes.

A l'acord d'aprovació inicial es deia: **“Abans de l'aprovació definitiva, s'haurà de presentar per part de l'entitat promotora la rectificació de l'apartat 2.3 de la memòria, amb supressió de la referència al Text Refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana (Reial Decret 1346/1976) del punt 2.3 de la memòria, substituint-la per la Llei 2/2014, de 29 de març, d'ordenació i ús del sòl.”**

Seguidament, es va sotmetre a informació pública d'un mes mitjançant anuncis al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 70, de dia 09/05/2015, edicte núm. 7930; al diari “El Mundo” de dia 12/05/2015; i al tauler electrònic d'anuncis i edictes de la seu electrònica d'aquesta Corporació. A més, l'acord d'aprovació inicial es va notificar individualment o, en el seu cas, per edictes als propietaris afectats, segons relació facilitada per l'IMI.

Dins aquest termini, que va acabar el dia 29/07/2015, s'ha presentat una al·legació per part de la Demarcació de Mallorca del Col·legi Oficial d'Arquitectes Illes Balears. Aquesta al·legació ha estat informada pels serveis jurídics de Planejament justificant la seva desestimació, en informe de data 12/06/2015 que s'incorpora com Annex I al present acord.

Amb posterioritat a l'aprovació inicial s'han demanat els següents informes: -A la Delegació de Defensa de les Illes Balears, que va emetre informe favorable. - A la Direcció General d'Interior, Emergències i Justícia, que no ha emès informe dins termini, per la qual cosa es pot entendre favorable. -A la Demarcació de Costes de les Illes Balears, que emet informe favorable a la Modificació del PGOU. -I a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, que emet informe amb data d'entrada a l'Ajuntament de 02/07/2015 (informe amb observacions).

Pel que fa a les observacions de l'informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca, aquestes es concreten en : **“1a....en la documentació escrita i gràfica aprovada definitivament ha quedar constància de la condició de promotora que té l'Ajuntament de Palma. // 2a. Cal estudiar l'afecció que suposa l'ordenació que es proposa en aquesta modificació sobre totes les parcel·les de la illeta afectada...//3a. Cal estudiar l'afecció que podria suposar l'ordenació que es proposa en aquesta modificació en els voltants de la Torre d'en Pau, que té la consideració de bé d'interès cultural”**. Quant a la primera observació, la proposta que es sotmès a l'aprovació definitiva ja distingeix, de conformitat amb l'article 149.3 del Reglament general de la LOUS entre l'entitat particular que presenta la proposta de modificació del PGOU, BIBILONI 2000 SA, i l'assumpció d'aquesta iniciativa per part de l'Ajuntament. Quant a les observacions segona i tercera, aquestes han estat analitzades en informe dels serveis tècnics de Planejament de 28/07/15, informe que obra a l'expedient i justifica l'estudi de dites afeccions.

En data 11/09/15, amb número 572, ha tingut entrada al servei de Planejament la proposta de modificació del PGOU presentada per BIBILONI 2000 SA, amb la finalitat de rectificar l'apartat 2.3 de la memòria, segons allò que s'imposava a l'aprovació inicial; així com donar compliment a l'apartat primer de l'informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca. Aquest canvis no resulten substancials respecte a la versió que va ser aprovada inicialment.

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 las 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, per tal que sigui elevat a l'ajuntament Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent

ACORD

1r.- Desestimar l'al·legació presentada per la Demarcació de Mallorca del Col·legi Oficial d'Arquitectes Illes Balears, d'acord amb l'informe emès pels serveis jurídics de Planejament, de data 12/06/2015, que s'incorpora com Annex I al present acord, formant part del mateix.

2n.- Aprovar definitivament la modificació puntual del PGOU referida a l'àmbit carrers Illa de Creta, Esculls, Josep Mascaró i Passarius i Passatge de les Roques, segons projecte presentat per l'entitat BIBILONI 2000 SA, modificació que assumeix l'Ajuntament de Palma, i que té per objecte endarrerir l'alineació de façana establerta en el carrer Esculls i requalificar els terrenys inclosos en el seu àmbit, passant de zona D3a, on l'ús principal assignat és el residencial plurifamiliar i el tipus d'edificació és segons alineació a vial amb façana reculada de l'alineació oficial, a zona F0a, on el tipus d'edificació és segons volumetria específica, mantenint les 3 plantes d'alçada i l'ús principal assignat; això amb la finalitat de situar l'edificabilitat fora de la franja de servitud de protecció de Costes.

La documentació que s'aprova definitivament consisteix en la proposta de modificació amb data d'entrada de 11/09/15 i número 572, que dóna resposta al requeriment contingut a l'acord d'aprovació inicial quant a la rectificació de l'apartat 2.3 de la memòria, i a les observacions de l'apartat primer de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i que, per altra banda, no suposa canvis substancials respecte a la versió que va ser aprovada inicialment.

Tot això, atès el resultat de l'informació pública, i vistos els informes que obren 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.- Comunicar el present acord a la Demarcació de Costes de les Balears

5è.- Notificar el present acord a l'entitat sol·licitant (BIBILONI 2000 SA), així com a tots els propietaris afectats.

6è.- 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.

7è.- Donar trasllat a la Direcció General de Aviación Civil de la certificació de l'acte d'aprovació definitiva, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada, de conformitat amb allò que es regula a la disposició addicional segona.6 del Real Decret 2591/1998, de 4 de desembre, en la seva redacció donada pel real Decret 297/2013, de 26 d'abril.

8è.- Una vegada es pugui entendre emesa amb caràcter favorable la resolució de la Direcció General de Aviación Civil, **publicar** el present acord, juntament amb la 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".

ANNEX I

"Assumpte: Informe sobre al·legació del COAIB en relació a Modificació PGOU carrer Esculls (PA 14/03).

En data 9 de juny de 2015 té entrada a l'Ajuntament de Palma escrit d'al·legacions presentat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes Illes Balears en relació a l'aprovació inicial de la modificació del Pla General referida a l'illa definida pels carrers Esculls, J. Mascaró i Passarius, Passatge de les Roques i Illa de Creta.

Aquestes al·legacions s'estructuren en quatre apartats, que s'informen a continuació:

1.- Quant a la conveniència i necessitat de continuar amb les tasques de revisió del Pla General, en comptes de plantejar successives modificacions puntuals del mateix:

La conveniència i necessitat de continuar amb la Revisió del PGOU de Palma no impedeix que es puguin dur a terme modificacions puntuals del PGOU davant necessitats urbanístiques concretes. La LOUS (article 58) i el seu Reglament general (articles 170 i 171) reconeixen àmpliament la figura de la modificació puntual del Planejament General.

2.- Quant a la necessitat d'adaptar el PGOU de Palma a la norma 51 del Pla Territorial:

La necessitat i conveniència d'adaptació del PGOU a les determinacions del PTIM tampoc impedeix que es puguin dur a terme modificacions puntuals del PGOU davant necessitats urbanístiques concretes.

En el cas concret que ens ocupa, la proposta de modificació del PGOU té precisament per objecte situar l'edificabilitat fora de la franja de servitud de protecció de Costes, per la qual cosa no procedeix justificar cap tractament homogeni d'un tram de la façana marítima.

Cal recordar que aquesta modificació del PGOU s'inicia després de diversos intents de tramitació d'un Estudi de Detall de Façana Marítima per a la construcció d'un edifici en el carrer Esculls, núm. 13, i davant la impossibilitat d'obtenir l'informe favorable de la Demarcació de Costes. La present modificació del PGOU es justifica per la necessitat de fer compatible l'ordenació prevista en el Pla General, amb l'establert a la Llei de Costes i al seu Reglament, ja que segons informes emesos per la Demarcació de Costes, no és possible la construcció d'obra de nova planta dins la servitud de protecció, ajustant-se a l'alineació de façana prevista en el Pla General, al no existir el grau de consolidació suficient conforme a l'esmentada Llei i al seu Reglament.

Així mateix, cal indicar que la present proposta de modificació del PGOU sí ha merescut informe favorable de la Demarcació de Costes, previ a la seva aprovació inicial. A més, es tornarà sol·licitar informe abans de proposar l'aprovació definitiva.

3.- Quant a les qüestions relatives als conceptes "formulació del planejament", "redacció material del planejament", "promotor del planejament", "dret de petició", "dret al tràmit", ... tot allò referit al planejament general:

Al respecte cal indicar que amb l'article 149.3 del Reglament general de la LOUS han quedat clars els següents conceptes:

- El Reglament reconeix que els particulars puguin presentar propostes de modificació del planejament general.
- En aquests casos, els particulars no tenen reconegut el dret a que aquesta proposta es tramiti, però l'Ajuntament, analitzada la proposta, es pot pronunciar en el sentit d'acceptar la tramitació de la proposta presentada pel particular.

En el cas que ens ocupa, davant d'una proposta presentada per un particular, l'Ajuntament l'ha analitzada a través de tots els informes que obren a l'expedient i, amb motivació en aquests informes, ha acceptat la tramitació de la proposta, assumint el seu paper de promotor de la mateixa. En aprovar inicialment la proposta de modificació del PGOU, l'Ajuntament fa seu el projecte presentat pel particular.

4.- Quant a la "possible" dispensa de planejament o de reserva de llei:

Finalment, el COAIB afirma que aquest expedient "pot" incórrer en una il·legalitat i ser motiu de nul·litat, en tant que "ens podriem" trobar en front d'una dispensa de planejament o de reserva de llei, expressament prohibida per l'article 11 de la LOUS. En relació aquesta al·legació, cal destacar que la mateixa es formula amb un caràcter condicional i no conclouent, i amb manca de qualsevol motivació. L'al·legant no fa cap explicació sobre en que consisteix la "reserva de llei" a la que es refereix, per la qual cosa no resulta possible fer cap argumentació concreta a favor de la modificació del planejament. Sí convé donar per reiterat tot allò que s'ha argumentat en els punts anteriors i, en tot cas, afegir que la present proposta de modificació del PGOU va quedar justificada en els informes municipals que obren a l'expedient; en els informes sectorials emesos amb anterioritat a l'aprovació inicial (Demarcació de Costes de Balears, Direcció General d'Aviació Civil); i, des del punt de vista ambiental, mitjançant el pronunciament del Ple de la CMAIB de 17 de desembre de 2014, que va aprovar no subjectar al procediment d'avaluació ambiental estratègica la present Modificació del PGOU.

Complint amb l'art. 181 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca, 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:





Es modifica la zonificació per a la referida illa cadastral, passant d'una ordenació "segons alineació de vial" D3a a una ordenació "segons volumetria específica" F0a. Les alineacions de façana o edificació vénen degudament acotades en els plànols d'ordenació, essent de 13,50 ml respecte a l'alineació oficial al carrer Esculls i de 3,00 ml respecte a la resta de vials que confronten amb la illeta.

El nombre de plantes no es modifica, mantenint-se en 3 i l'Ús principal es manté com a Residencial Plurifamiliar.

La resta de paràmetres urbanístics són els que estableix l'article 132 de les Normes Urbanístiques del PGOU per a les Zones "F" (text refós aprovat definitivament per acord del ple del Consell Insular de Mallorca de 04/09/06, BOIB 170 de 30 / 11/06).

Palma, 28 de gener de 2016

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

