



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

3087

Oficina del pla general. Servei jurídic-administratiu. Modificació puntual pla general d'ordenació urbana exp: pa 2017/003. Aprovació definitiva de la modificació del pla general del municipi de palma per a la regulació aplicable a l'ús turístic i albergos juvenils

El Ple de l'Ajuntament de Palma, en sessió celebrada el 28 de març de 2019, va aprovar definitivament una modificació el Pla General d'ordenació urbana mitjançant el següent acord:

“INFORME DE LA TAG- Per acord del Ple de l'Ajuntament de Palma del 26/07/2018 es va aprovar inicialment amb esmenes de modificació la Modificació del PGOU de Palma referida a la regulació aplicable a l'ús turístic i albergos juvenils, amb l'objectiu d'adaptar l'actual regulació urbanística de l'ús turístic a les noves circumstàncies.

El projecte de modificació del PGOU es va sotmetre a informació pública per un termini d'un mes, mitjançant la seva publicació en el BOIB núm. 93 de 28 de juliol de 2018, al diari “Diari de Mallorca” el dia 01/08/18, i al tauler electrònic d'anuncis i edictes de la seu electrònica d'aquesta Corporació de dia 01/08/2018 a dia 03/09/18. Durant aquest termini, que va finalitzar el dia 28/08/2018, consta que han entrat dues al·legacions, segons el certificat d'al·legacions del Registre General de l'OAC d'Avingudes de data 18/10/18.

Les al·legacions presentades són per part de:

Promociones Plomer Pujol, S.L. en data 27/08/18, amb número de document 185.059 i entrada 81.271. Aquesta al·legació ha estat estimada parcialment.

Jaime Martinez Llabres en data 28/08/18, amb número de document 185.150 i entrada 82.263. Aquesta al·legació ha estat estimada parcialment.

Atès al 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, amb posterioritat a l'aprovació inicial dia 1/08/18 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 de Palma. El 10 d'octubre de 2018 va tenir entrada a l'Oficina de Pla General tal informe, a l'efecte que puguin ser tingudes en compte les observacions. Les al·legacions, així com els distins informes dels organismes oficials varen ser informats per l'equip redactor BCpN SL en data 19 de novembre de 2018 i 10 de desembre de 2018 i que s'adjunten com annex al present acord. A més, segons el que disposa l'apartat primer l'Acord d'aprovació del règim de suspensió de llicències i autoritzacions associat a l'aprovació inicial del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) aprovat pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 27 de juliol de 2018 i publicat en el BOIB num. 93 de 28 de juliol de 2018, en data 2/08/18 es sol·licita al Consell Insular de Mallorca l'emissió del corresponent informe, el qual té entrada a l'Oficina de Pla General en data 19/10/18 informant favorablement la proposta presentada.

Els tècnics municipals en data 9 de gener de 2019 emeten un informe relatiu als informes redactats per l'equip BCpN SL.

Pel que fa a la tramitació ambiental, el 25 d'octubre de 2018 té entrada a l'Oficina de Pla General la comunicació de la Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, de 17 d'octubre de 2018, per la qual es formula declaració de no subjecció a avaluació ambiental estratègica de la modificació del PGOU de Palma referida a la regulació aplicable a l'ús turístic i albergos juvenils.

Finalment, s'ha sol·licitat informe dels Serveis Jurídics Municipals en data 6/03/2019 que haurà de constar a l'hora de elevar el document al Ple.

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 segon de la Llei 7/1985, 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 perquè es tracta d'assumptes que exigeixen una majoria especial. Dit informe se preveu també a l'article 85 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, Municipal i de Règim Local de les Illes Balears.

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 articles 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 7/1985, de 2 d'abril modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre de Mesures per la Modernització del govern local, Reial Decret Legislatiu 781/86, de 18 d'abril, article 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 Gerència pot adoptar la següent resolució:

Proposar a la Junta de Govern l'aprovació definitiva del projecte de modificació de Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, relativa a la regulació aplicable a l'ús turístic i albergs juvenils, per tal de que sigui elevat a Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció següent:

ACORD

1. Acceptar parcialment les al·legacions presentades per Promociones Plomer Pujol, S.L. i per Jaime Martinez Llabres, i no acceptar la resta vist els informes presents en aquest annex.

2. Aprovar definitivament la MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DEL MUNICIPI DE PALMA PER A LA REGULACIÓ APLICABLE A L'ÚS TURÍSTIC I ALBERGS JUVENILS (Documentació de la "MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DEL MUNICIPI DE PALMA PER A LA REGULACIÓ APLICABLE A L'ÚS TURÍSTIC I ALBERGS JUVENILS" número de document: 53.033-PA 2017/003; número d'entrada: 43/2019). La documentació que s'aprova es bàsicament coincident amb l'aprovada inicialment per acord del Ple de l'Ajuntament el dia 26/07/2018, si bé amb certes modificacions, conseqüència dels informes del Consell Insular abans esmentats i de les al·legacions presentades, que no es troben dins els supòsits de canvis substancials definits a l'article 165 del RLOUS respecte de l'aprovació inicial.

3. Publicar el present acord juntament amb la normativa adient, al BOIB, quedant aleshores aixecada la suspensió d'atorgament de llicències a les àrees del territori objecte d'aquest acord.

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

5. Comunicar el present acord al departament de Planejament i a la resta de Serveis Municipals que es puguin trobar afectats i notificar el present acord als al·legants, juntament amb els informes corresponents a les seves al·legacions."

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 posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu de conformitat amb l'article 114 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de procediment administratiu comú, i els articles 45 i següents de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, modificada per la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, davant la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en termini de dos mesos comptats des de l'endemà de la seva publicació. Tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

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

(Així mateix el document es pot examinar a la Seu Electrònica Municipal clicant a l'enllaç:

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PA-MODIFICACIO_PG/PA-201700030000/PA-20170003_PORTADA.pdf)

“ REDACCIÓ MODIFICADA

Article 55. Ús Global Residencial Plurifamiliar (2)

Definició de l'ús global. És l'ús corresponent a l'allotjament comunitari y/o temporal de persones.

A efectes de l'aplicació de les ordenances municipals per a la protecció del medi ambient, el Pla General considera els usos pormenoritzats Habitatge col·lectiu o Plurifamiliar(2.1) i Residencial comunitària (2.2) com de especial protecció.

Classificació i definició dels usos pormenoritzats.

2.1 HABITATGE COL·LECTIU O PLURIFAMILIAR



Es la que , agrupada amb altres , utilitza conjuntament elements d'edificació comuns, especialment d'accés des de l'exterior, així com el règim jurídic de la propietat horitzontal.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITÀRIA.

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació com Col·legis Majors, Residències, albergs juvenils, etc.

S'entén per alberg juvenil aquelles instal·lacions amb allotjaments definides en l'Article 50 de la Llei 10/2006, integral de la joventut que, de forma permanent o temporal, es destina a donar allotjament de manera individual o col·lectiva, preferentment a joves alberguistes titulars dels carnets corresponents o a grups de joves en el marc d'una activitat de temps lliure o formativa. Excepcionalment, en determinades condicions que s'han d'establir reglamentàriament, es pot donar allotjament a famílies, adults i grups d'infants.

Article 57. Ús Global Serveis (Terciari) (4)

Definició d'ús global. Activitats destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics o monetaris o integrables en el sector hotelier, excepte les incloses en l'ús global d'equipaments comunitaris.

Classificació i definició dels usos pormenoritzats. Dins de l'ús global Serveis (terciari) es defineixen els següents usos pormenoritzats:

4.1 ÚS COMERCIAL

Activitats així definides en l'art. 1 del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre; BOCAIB num 9 de 21/1/97), excepte les definides específicament en aquest pla, relatives a l'ús Global Industrial i Estacions de Servei. L'activitat de lloguer de cotxes requerirà la justificació de l'existència de places d'aparcament suficients, per albergar total la flota de cotxes adscrits a l'activitat. Els comerços a partir d'una superfície superior a 500 m2 les labors de càrrega i descarrega, hauran de ser realitzades en el seu interior.

4.1.1 ESTACIONS DE SERVEI DE COMBUSTIBLE I/O CARBURANTS (...)

4.2 ÚS ADMINISTRATIU I DE SERVEIS PERSONALS

Activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les oficines , gestories, agències , seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyes d'assegurances, serveis d'arrendaments, etc.

Així mateix, s'inclouran en aquest grup les activitats de serveis personals, tals com salons de bellesa i estètica, Salons de manteniment físic corporal, modista, perruqueria, funeràries i similars. S'exceptuaran les consultes veterinàries, que hauran d'estar sempre en situació 2.

4.3 ÚS TURÍSTIC

Activitats la destinació de les quals és l'allotjament ocasional i transitori que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats.

S'inclouen en aquest ús els establiments turístics d'allotjament en sòl urbà definits a la legislació vigent en matèria de turisme.

4.4 ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLICS

Activitats destinades a la prestació del servei de restauració consistent en el subministrament de manera professional i habitual de menjars o begudes per ser consumides en el mateix establiment obert al públic en general. El consum ofert per aquests establiments es realitzarà en el mateix local, sense perjudici que es pugui prestar el servei de venda i begudes per portar i el servei a domicili, així com el servei de càtering.

Els establiments públics de restauració es classifiquen en els següents grups:

Restaurant: s'entén per restaurant l'establiment que ofereix, mitjançant un preu, consum de menjars i begudes i disposa de cuina degudament equipada i servei de menjador independent on es consumeixen els plats i les begudes que són subministrats.

Bar-cafeteria: s'entén per bar-cafeteria l'establiment que, disposant d'una cuina adequada, ofereix mitjançant un preu tot tipus de begudes i menjars en barra o taules. Aquests establiments han de poder subministrar als clients, a qualsevol moment dins del seu horari d'obertura, la totalitat dels menjars i begudes que ofereixin.



Bar: és l'establiment que serveix ininterrompudament durant la seva obertura i que disposa de barra o servei de taules per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes, sense disposar de servei de menjars. No s'inclou en aquesta classificació els bars musicals/pubs i els bars situats en discoteques, sales de festes o sales de balls.

Catering: són establiments que disposen de cuina adequada i subministren aliments mitjançant un preu per al consum directe a un determinat nombre de clients o consumidors en banquets, convencions, còctels o esdeveniments similars, que no es donen de manera continuada i regular en el temps. Aquestes empreses han de disposar de la infraestructura necessària per a preparació i distribució dels aliments i complir amb la seva normativa específica.

Qualsevol altre establiment o local destinat a l'elaboració i/o venda de productes i a més ofereixi mitjançant un preu tot tipus de menjars, aliments, productes artesans i begudes servides de manera complementària i accessòria en barra o taules amb independència del que es disposa en l'article 112.3 Decret 20/2015 de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessoris, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desenvolupament de la Llei 8/2012 de 19 de juliol de Turisme de les Illes Balears.

No es consideren establiments públics de restauració els establiments que ofereixin els serveis de restauració en discoteques, terrasses, sales de festa, locals destinats a jocs recreatius, d'atzar o altres anàlegs, així com els que s'estableixen en l'art. 53.3 de la Llei 8/2012 de 19 de juliol de Turisme de les Illes Balears.

Article 65. Quadres d'usos de les zones de Sòl Urbà.

QUADRE D'USOS N° 1

CORRESPON A LES ZONES : A, B, D, E, G, H, F0pb, F0pc, F0a, Zones Avingudes.

USOS PORMENORITZATS	SITUACIÓ
---------------------	----------

1.1 Hab. Unifamiliar	1,2,4
2.1 Hab. Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Res. Com. (***)	1,2,4
3.2 Magatzems 1C ^a i 2C ^a	2
3.3 Tall. Ind. 1 C ^a i 2C ^a	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administratiu	1,2,3
4.3 Turístic(****)	4
4.4 Establiment Públic	2 (*)
5 Equipaments (**)	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,4,5
6.5 Aparcament Vehicles.	1,2,4,5

NOTES :

(*) L'ús detallat d'establiment públic es permetrà en situació 2 però no es permetrà lligat a la planta primera en el cas que doni front a un tram de vial de vianants existent o bé per al que hi hagi una resolució municipal per a restringir la circulació rodada i aparcaments en superfície als efectes de destinar-los a ús preferentment de vianants a tota la seva amplada i s'haurà de tenir en compte el compliment de la densitat màxima establerta en l'art. 129.5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

(**) En el cas que el local doni front a un tram de vial de vianants existent o per al que hi hagi una resolució municipal per a restringir la circulació rodada i aparcaments en superfície als efectes de destinar-los a ús preferentment de vianants a tota la seva amplada, l'ús 5.11



Recreatiu, no es permetrà en situació 1, 3, 4 i 5, i s'haurà de tenir en compte el compliment de la distància establerta en l'art. 129.5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior.

- La SITUACIÓ 5 en Equipaments, només es permet en Equipaments Esportius.

- La SITUACIÓ 1 en Equipaments, no es permetrà en Eq. de Seguretat i Sanitari.

- L'ús 5.11 Recreatiu no es permetrà en SITUACIÓ 1 i 3.

- En zones AV no es permetrà aparcaments descoberts més enllà de la fondària edificable.

-Únicament s'admet la implantació o ampliació dels establiments turístic d'allotjament en la modalitat d'hotels de ciutat.

-Els nous establiments turístics d'allotjament i alberg juvenil, i les ampliacions, no podran reduir ni suprimir el sostre d'habitatge existent segons justificació cadastral a la data d'aprovació inicial d'aquesta Modificació Puntual (26/07/2018).

- Els nous establiments turístics d'allotjament i les ampliacions hauran de tenir l'accés principal des d'un carrer, plaça o espai lliure de 20 m. o més d'amplada. L'amplada de l'espai davanter es mesurarà traçant una perpendicular, com a mínim d'aquesta dimensió, des del punt mig de la parcel·la on es situï l'establiment turístic d'allotjament fins la banda oposada del carrer, plaça o espai lliure.

(***) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI al final de l'article.

(****) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS TURÍSTIC al final de l'article.

QUADRE D'USOS N° 2

CORRESPON A LES ZONES : C3x, C4a, C5a, C6a.

USOS PORMENORITZATS SITUACIÓ

1.1 Hab. Unifamiliar	1
2.1 Hab. Plurifamiliar	1
2.2 Res. Com.(***)	1, 4
4.1 Comercial	1,2,4
4.2 Administratiu	1,2,3,4
4.3 Turístic (****)	4
4.4 Establiment Públic	2 (*)
5 Equipaments (**)	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,4
6.5 Aparcament Vehicles.	1,2,4

NOTES :

(*) L'ús detallat d'establiment públic es permetrà en situació 2 però no es permetrà lligat a la planta primera. S'haurà de tenir en compte el compliment de la densitat màxima establerta en l'art. 129.5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior.

- La SITUACIÓ 5 en Equipaments, només es permet en Equipaments Esportius.





(**) L'ús 5.11 Recreatiu, no es permetrà en situació 1, 3, 4 i 5. S'haurà de tenir en compte el compliment de la distància establerta en l'art. 129.5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

- En zones AV no es permetrà aparcaments descoberts més enllà de la fondària edificable.

- Únicament s'admeten la implantació o ampliació dels establiments turístic d'allotjament en la modalitat d'hotels de ciutat.

- Els nous establiments turístic d'allotjament i alberg juvenil i les seves ampliacions, no podran reduir ni suprimir el sostre d'habitatge existent segons justificació cadastral a la data d'aprovació inicial d'aquesta Modificació Puntual (26/07/2018).

- Els nous establiments turístics d'allotjament i les ampliacions hauran de tenir l'accés principal des d'un carrer, plaça o espai lliure de 20 m. o més d'amplada. L'amplada de l'espai davant es mesurarà traçant una perpendicular, com a mínim d'aquesta dimensió, des del punt mig de la parcel·la on es situï l'establiment turístic d'allotjament fins la banda oposada del carrer, plaça o espai lliure.

(***) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI al final de l'article.

(****) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS TURÍSTIC al final de l'article.

QUADRE D'USOS N° 5

CORRESPON A LES ZONES : S2a, S2b, S2c, S2d, S9a

USOS PORMENORITZATS	SITUACIÓ
---------------------	----------

3.2 Magatzems 1C ^a i 2C ^a	1, 2, 4
---	---------

3.3 Tall. Ind. 1 C ^a i 2C ^a	2
---	---

4.1 Comercial	1, 2, 4
---------------	---------

4.2 Administratiu	1,2,3,4
-------------------	---------

4.3 Turístic (*)	4
------------------	---

4.4 Establiment Públic	1, 2,4
------------------------	--------

5 Equipaments	1,2,3,4,5
---------------	-----------

6.2 Inst./ Serv.	2,4
------------------	-----

6.4 Telecomunicacions	1,2,4,5
-----------------------	---------

6.5 Aparcament Vehicles	1,2,4
-------------------------	-------

NOTES :

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior.

- La SITUACIÓ 5 en Equipaments, només es permet en Equipaments Esportius.

- L'ús 5.11 Recreatiu no es permetrà en SITUACIÓ 1 i 3.

- Únicament s'admeten la implantació o ampliació dels establiments turístics d'allotjament en la modalitat d'hotels de ciutat.

(*) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS TURÍSTIC al final de l'article.

QUADRE D'USOS N° 6

CORRESPON A LES ZONES : : T4a, T4b, T5a, T5b, T6a

USOS PORMENORITZATS	SITUACIÓ
---------------------	----------

4.1 Comercial	2,4
---------------	-----



4.2 Administratiu	2,4
4.3 Turístic (*)	4
4.4 Establiment Públic	1, 2,4
5 Equipaments	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,4,5
6.5 Aparcament Vehicles.	1,2,4

NOTES :

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior.
- La SITUACIÓ 5 en Equipaments, només es permet en Equipaments Esportius.
- L'ús 5.11 Recreatiu no es permetrà en SITUACIÓ 1 i 3.
- Únicament s'admeten la implantació o ampliació dels establiments turístic d'allotjament en la modalitat d'hotels de ciutat.

(*) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS TURÍSTIC al final de l'article.

QUADRE D'USOS N° 8

CORRESPON ALS Catàlegs : A1,A2, B.

USOS PORMENORITZATS SITUACIÓ

1.1 Hab. Unifamiliar	1,2,3,4
2.1 Hab. Plurifamiliar	1,2,3,4
2.2 Res. Com. (*)	1,2,3,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administratiu	1,2,3,4
4.3 Turístic (**)	4
4.4 Establiment Públic	2,4
5 Equipaments	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,4,5
6.5 Aparcament Vehicles	1,2,4

NOTES :

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior.
- L'ús 5.11 Recreatiu no es permetrà en SITUACIÓ 1 i 3.
- La SITUACIÓ 5 en Equipaments, només es permet en Equipaments Esportius.
- En zones AV no es permetrà aparcaments descoberts més enllà de la fondària edificable.



A l'àmbit del Centre Històric:

- Únicament s'admeten la implantació o ampliació dels establiments turístics d'allotjament en la modalitat de turisme d'interior.

- Els nous establiments turístics d'allotjament, alberg juvenil i ampliacions hauran de complir les següents condicions urbanístiques:

1. Que l'establiment d'allotjament resultant de nova implantació o d'ampliació no substitueixi més de 3 habitatges i que la superfície mitjana dels habitatges a substituir sigui superior a 300 m².

2. Que tingui un màxim de 20 habitacions i l'encabiment d'aquestes no suposi la desvirtuació tipològica de l'edifici i molt especialment dels seus espais representatius.

3. Que l'establiment resultant tingui unes característiques equivalents a la categoria de 5 estrelles.

- Per a l'atorgament d'aquestes llicències serà preceptiu l'informe de la Comissió de Centre Històric i Catàleg.

(*)Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI al final de l'article.

(**) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS TURÍSTIC al final de l'article.

QUADRE D'USOS N° 10

CORRESPON A LES ZONES : zones de renovació espontània i zones d'intervenció de l'edificació.

USOS PORMENORITZATS SITUACIÓ

1.1 Hab. Unifamiliar	1,2,4
2.1 Hab. Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Res. Com. (**)	1,2,4
3.2 Magatzems 1C ^a i 2C ^a	2
3.3 Tall. Ind. 1 C ^a i 2C ^a	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administratiu	1,2,3
4.4 Establiment Públic	2 (*)
5 Equipaments (**)	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,4,5
6.5 Aparcament Vehicles	1,2,4,5

NOTES :

(*) L'ús detallat d'establiment públic es permetrà en situació 2 però no es permetrà lligat a la planta primera en el cas que doni front a un tram de vial de vianants existent o bé per al que hi hagi una resolució municipal per a restringir la circulació rodada i aparcaments en superfície als efectes de destinar-los a ús preferentment de vianants a tota la seva amplada i s'haurà de tenir en compte el compliment de la densitat màxima establerta en l'art. 129.5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

(**) En el cas que el local doni front a un tram de vial de vianants existent o per al que hi hagi una resolució municipal per a restringir la circulació rodada i aparcaments en superfície als efectes de destinar-los a ús preferentment de vianants a tota la seva amplada, l'ús 5.11 Recreatiu, no es permetrà en situació 1, 3, 4 i 5, i s'haurà de tenir en compte el compliment de la distància establerta en l'art. 129.5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior

- La SITUACIÓ 5 en Equipaments, només es permet en Equipaments Esportius.
- La SITUACIÓ 1 en Equipaments, no es permetrà en Eq. de Seguretat i Sanitari.
- L'ús 5.11 Recreatiu no es permetrà en SITUACIÓ 1 i 3.
- En zones AV no es permetrà aparcaments descoberts més enllà de la fondària edificable.

(***)No es permet l'alberg juvenil a cap de les situacions

CONDICIONS NORMATIVES DEL RESIDENCIAL COMUNITARI

Nomes es permetrà els albergs juvenils en situació 4.

En les APIs Centre Històric, inclòs PERI Jonquet, i AREs Centre Històric no es permetrà l'ús d'alberg juvenil amb excepció dels catàlegs la regulació dels quals es remet al quadre d'usos num. 8, catàleg.

En les APIs i AREs fora del Centre Històric: l'alberg juvenil i les seves ampliacions, no podran reduir ni suprimir el sostre d'habitatge existent segons justificació cadastral a la data d'aprovació inicial d'aquesta Modificació Puntual (26/07/2018).

Als efectes de millorar la qualitat ambiental dels establiments d'alberg juvenil de nova construcció o amb projecte de rehabilitació integral, aquests hauran d'acomplir les 21 mesures obligatòries enunciades en la següent Taula de mesures ambientals. Es presentarà justificació al respecte amb la sol·licitud de la llicència.

TAULA DE MESURES AMBIENTALS

Gestió

mesura 1 L'allotjament presentarà un sistema de gestió ambiental

- Un Pla ambiental
- Un programa d'acció ambiental
- Un Pla de Gestió Energètica segons el format establert a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

Energia S'incorporaran sistemes d'eficiència energètica per tal de que siguin edificis de consum energètic quasi nul i es justificarà detalladament a la memòria energètica

mesura 2 Els aparells d'aire condicionat i/o les bombes de calor seran com a mínim de classe A+++

mesura 3 Els electrodomèstics i la il·luminació serà eficients energèticament i seran de classe A+++

mesura 4 La termoregulació de les zones comuns serà independent i es regularà individualment per cada zona

mesura 5 Les finestres de les habitacions i zones comuns que disposin de calefacció o aire condicionat estaran aïllades amb doble vidre o equivalent. (exceptuant els edificis catalogats que ho justifiquin i adoptin mesures compensatòries)

mesura 6 Els sistemes d'HVAC i il·luminació instal·lats de nou disposaran d'un dispositiu d'apagat automàtic en cas d'obrir finestres o marxar

mesura 7 Els sistemes d'il·luminació instal·lats (existents i nous) disposaran d'un dispositiu d'apagat automàtic en cas d'obrir finestres o marxar

mesura 8 Les llums exteriors instal·lades (existents i noves) s'apagaran passat un cert temps i s'equiparan amb un sensor de proximitat

mesura 9 En cas de seca mans elèctrics, s'usaran amb sensor de proximitat

mesura 10 L'allotjament NO instal·larà aparells de calefacció o aire condicionat exteriors





mesura 11 Els establiments seran autosuficients energèticament amb energies renovables d'autoconsum. Quan tècnicament o funcionalment no sigui factible, el Pla de Gestió Energètica justificarà el percentatge d'autosuficiència energètica amb energies renovables d'autoconsum que es possible assolir. La resta d'aprovisionament energètic, que no pugui ser produït dintre del mateix immoble, serà d'origen d'energies renovables.

Quan no siguin factibles les opcions anteriors vindrà justificat tècnicament pel Pla de Gestió Energètic.

mesura 12 No s'usarà com a font d'energia carbó ni gasoil.

Aigua S'incorporaran mecanismes d'estalvi d'aigua per tal d'assolir un consum inferior a 100 litres d'aigua per persona i dia.

mesura 13 S'incorporaran sistemes d'estalvi d'aigua en aixetes i dutxes:

- S'instal·laran d'atomitzadors.
- Aixetes amb temporitzador o electròniques
- Aixetes termostàtiques a la dutxa i sistemes eco-stop

Sistemes de reducció del cabal de dutxes i aixetes

- Cabal mig de la dutxa 7l/min.
- Cabal mig aixetes 6l/min

mesura 14 S'incorporaran dispositius d'estalvi d'aigua en inodors i urinaris

- No es permet la descarrega ininterrompuda en cap urinari
- Els inodors tindran una descarrega eficaç $\leq 4,5l$
- Les cisternes seran amb doble carrega

mesura 15 Instal·lació d'un circuit separat per a la futura reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als inodors i per a les instal·lacions de reg.

mesura 16 Reciclatge d'aigües pluvials i aigües grises

- L'allotjament regenerarà aigües grises de rentadores i/o dutxes

Es recollirà l'aigua de condensació dels HVAC

mesura 17 Instal·lació de sistemes d'emmagatzematge de les aigües pluvials en un dipòsit d'un volum mínim de 40m³ que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg, neteja d'espais exteriors, així com altres usos que no requereixin d'aigua potable.

mesura 18 Es plantaran espècies autòctones i de baix requeriment hídric

S'usarà un sistema de rec eficient: Optimitzant el temps i el consum d'aigua i usant un rec automàtic.

Residus

mesura 19 El projecte preveurà espai per a la recollida separativa de residus i els contenidors necessaris.

Altres criteris

mesura 20 L'establiment oferirà transports sostenibles:

- Tots els establiments disposaran d'una bicicleta per cada 5 unitats d'allotjament.
- El transport que ofereixin serà transport sostenible amb vehicles elèctrics.

Els establiments que comptin amb un aparcament, hauran de preveure:





- Com a mínim, un 5% del total de places d'estacionament per a vehicles elèctrics amb punt de recarrega operatiu i la preinstal·lació de dotació fins al 50%.

mesura 21 Superfícies permeables; La superfície a l'aire lliure estarà coberta de material permeable que permeti el drenatge i l'evaporació del sòl. En cas que en alguna zona, com la de carrega i descarrega de mercaderies, no sigui possible, es podrà dotar de paviment impermeable sempre i quan es justifiqui degudament i es prenguin mesures compensatòries.

CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS TURÍSTIC

En les APIs Centre Històric, inclòs PERI Jonquet, i AREs Centre Històric: no es permetrà l'ús turístic amb excepció dels catàlegs la regulació dels quals es remet al quadre d'usos num. 8, catàleg.

En les APIs i AREs fora del Centre Històric: la regulació de l'ús turístic es remet al quadre d'usos num. 1.

L'índex d'intensitat d'allotjament turístic per parcel·la (IIAT) per als nous establiments Turístic d'allotjament i les ampliacions serà de 1 placa per cada 40 m2 de superfície construïda, o el que es determini pel PIAT a la seva aprovació definitiva.

Als efectes de l'article 32- Principi d'ús exclusiu, de la llei 8/2012 de turisme de les Illes Balears i 88 Decret 20/2015, s'entenen com a usos compatibles d'entre els relacionats a l'esmentat article 32, els compresos en els quadres d'usos corresponents.

La reserva de places d'aparcament per a l'ús turístic de l'article 332 s'augmentarà en un 15% com a mínim per afrontar les demandes d'aparcament de vehicles de menys de quatre rodes, propulsades o no amb energia elèctrica.

Als efectes de millorar la qualitat ambiental dels establiments d'allotjament turístic de nova construcció o amb projecte de rehabilitació integral, aquests hauran d'acomplir les 21 mesures obligatòries enunciades en la següent Taula de mesures ambientals. Es presentarà justificació al respecte amb la sol·licitud de la llicència.

TAULA DE MESURES AMBIENTALS

Gestió

mesura 1 L'allotjament presentarà un sistema de gestió ambiental

- Un Pla ambiental
- Un programa d'acció ambiental
- Un Pla de Gestió Energètica segons el format establert a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

Energia S'incorporaran sistemes d'eficiència energètica per tal de que siguin edificis de consum energètic quasi nul i es justificarà detalladament a la memòria energètica

mesura 2 Els aparells d'aire condicionat i/o les bombes de calor seran com a mínim de classe A+++

mesura 3 Els electrodomèstics i la il·luminació serà eficients energèticament i seran de classe A+++

mesura 4 La termoregulació de les zones comuns serà independent i es regularà individualment per cada zona

mesura 5 Les finestres de les habitacions i zones comuns que disposin de calefacció o aire condicionat estaran aïllades amb doble vidre o equivalent. (exceptuant els edificis catalogats que ho justifiquin i adoptin mesures compensatòries)

mesura 6 Els sistemes d'HVAC i il·luminació instal·lats de nou disposaran d'un dispositiu d'apagat automàtic en cas d'obrir finestres o marxar

mesura 7 Els sistemes d'il·luminació instal·lats (existents i nous) disposaran d'un dispositiu d'apagat automàtic en cas d'obrir finestres o marxar

mesura 8 Les llums exteriors instal·lades (existents i noves) s'apagaran passat un cert temps i s'equiparan amb un sensor de proximitat

mesura 9 En cas de seca mans elèctrics, s'usaran amb sensor de proximitat

mesura 10 L'allotjament NO instal·larà aparells de calefacció o aire condicionat exteriors





mesura 11 Els establiments seran autosuficients energèticament amb energies renovables d'autoconsum. Quan tècnicament o funcionalment no sigui factible, el Pla de Gestió Energètica justificarà el percentatge d'autosuficiència energètica amb energies renovables d'autoconsum que es possible assolir. La resta d'aprovisionament energètic, que no pugui ser produït dintre del mateix immoble, serà d'origen d'energies renovables.

Quan no siguin factibles les opcions anteriors vindrà justificat tècnicament pel Pla de Gestió Energètic.

mesura 12 No s'usarà com a font d'energia carbó ni gasoil.

Aigua S'incorporaran mecanismes d'estalvi d'aigua per tal d'assolir un consum inferior a 100 litres d'aigua per persona i dia.

mesura 13 S'incorporaran sistemes d'estalvi d'aigua en aixetes i dutxes:

- S'instal·laran d'atomitzadors.
- Aixetes amb temporitzador o electròniques
- Aixetes termostàtiques a la dutxa i sistemes eco-stop

Sistemes de reducció del cabal de dutxes i aixetes

- Cabal mig de la dutxa 7l/min.
- Cabal mig aixetes 6l/min

mesura 14 S'incorporaran dispositius d'estalvi d'aigua en inodors i urinaris

- No es permet la descarrega ininterrompuda en cap urinari
- Els inodors tindran una descarrega eficaç $\leq 4,5l$
- Les cisternes seran amb doble carrega

mesura 15 Instal·lació d'un circuit separat per a la futura reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als inodors i per a les instal·lacions de reg.

mesura 16 Reciclatge d'aigües pluvials i aigües grises

- L'allotjament regenerarà aigües grises de rentadores i/o dutxes

Es recollirà l'aigua de condensació dels HVAC

mesura 17 Instal·lació de sistemes d'emmagatzematge de les aigües pluvials en un dipòsit d'un volum mínim de 40m³ que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg, neteja d'espais exteriors, així com altres usos que no requereixin d'aigua potable.

mesura 18 Es plantaran espècies autòctones i de baix requeriment hídric

S'usarà un sistema de rec eficient: Optimitzant el temps i el consum d'aigua i usant un rec automàtic.

Residus

mesura 19 El projecte preveurà espai per a la recollida separativa de residus i els contenidors necessaris.

Altres criteris

mesura 20 L'establiment oferirà transports sostenibles:

- Tots els establiments disposaran d'una bicicleta per cada 5 unitats d'allotjament.
- El transport que ofereixin serà transport sostenible amb vehicles elèctrics.

Els establiments que comptin amb un aparcament, hauran de preveure:.



- Com a mínim, un 5% del total de places d'estacionament per a vehicles elèctrics amb punt de recarrega operatiu i la preinstal·lació de dotació fins al 50%.

mesura 21 Superfícies permeables; La superfície a l'aire lliure estarà coberta de material permeable que permeti el drenatge i l'evaporació del sòl. En cas que en alguna zona, com la de carrega i descarrega de mercaderies, no sigui possible, es podrà dotar de paviment impermeable sempre i quan es justifiqui degudament i es prenguin mesures compensatòries.

NORMES DEL TEXT REFÒS DE LA MODIFICACIÓ DEL PGOU DEL SECTOR NOU

LLEVANT – FAÇANA MARÍTIMA

Art. 12 Règim d'usos

La regulació d'usos es concreta a partir de l'article 126 de les Normes Urbanístiques, amb les següents precisions:

Zones B.S'admeten els usos residencials, comercials i administratius i turístics i hotelers, així com la resta d'usos del quadre número 1, d'acord amb el qual es regulen. Es prohibeixen els usos tipus 4.4 –establiments públics- amb excepció de la restauració i bars d'horari diürn. L'ús turístic i l'alberg juvenil es limita al 10% del sostre edificable en cada illa.

Zones E.S'admeten els usos residencials i turístics i hotelers, i parcialment els comercials i administratius, així com la resta d'usos del quadre número 1, d'acord amb el qual es regulen. Es limiten els usos comercials i administratius, que no poden superar el 40% del sostre de cada illa.

L'ús turístic i l'alberg juvenil es limita al 10% del sostre edificable en cada illa. Es prohibeixen els usos del tipus 4.4 –establiments públics- amb excepció de la restauració i bars d'horari diürn.

Zones S.S'admeten els usos comercials administratius i turístics i hotelers, i parcialment els residencials, així com la resta d'usos del quadre número 5 d'acord amb el qual es regulen. Es limita l'ús d'habitatge fins un màxim del 30% del sostre de cada illa, amb excepció de les subzones SL3 i SL4, que no admeten habitatge. Es limita l'ús turístic i alberg juvenil fins a un màxim del 30% del sostre de cada illa

CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS TURÍSTIC I ABERGS JUVENIL.

La distribució dels usos possibles es farà a través del "Projecte Urbà d'Ordenació"(art 22.e de les Normes del text refòs de la modificació del PGOU Sector de Llevant) que s'ha de fer per a cada una de les illes.

Únicament s'admeten la implantació del establiments turístic d'allotjament en la modalitat d'hotels de ciutat.

En cap cas l'ús turístic o alberg juvenil podrà substituir i reduir el nombre d'habitatges màxims que es permet fer a cada illa.

L'índex d'intensitat d'allotjament turístic per parcel·la(IIAT) per als nous establiments turístic d'allotjament i les ampliacions serà de 1 plaça per cada 40 m2 de superfície construïda, o el que es determini pel PIAT a la seva aprovació definitiva.

La reserva de places d'aparcament per a l'ús turístic de l'article 332 s'augmentarà en un 15% com a mínim.

Als efectes de millorar la qualitat ambiental dels albergs juvenils i dels establiments d'allotjament turístic de nova construcció o amb projecte de rehabilitació integral, aquests hauran d'acomplir les 21 mesures obligatòries enunciades en la següent Taula de mesures ambientals. Es presentarà justificació al respecte amb la sol·licitud de la llicència.

TAULA DE MESURES AMBIENTALS

Gestió

mesura 1 L'allotjament presentarà un sistema de gestió ambiental

- Un Pla ambiental

- Un programa d'acció ambiental

- Un Pla de Gestió Energètica segons el format establert a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

Energia S'incorporaran sistemes d'eficiència energètica per tal de que siguin edificis de consum energètic quasi nul i es justificarà detalladament a la memòria energètica



mesura 2 Els aparells d'aire condicionat i/o les bombes de calor seran com a mínim de classe A+++

mesura 3 Els electrodomèstics i la il·luminació serà eficients energèticament i seran de classe A+++

mesura 4 La termoregulació de les zones comuns serà independent i es regularà individualment per cada zona

mesura 5 Les finestres de les habitacions i zones comuns que disposin de calefacció o aire condicionat estaran aïllades amb doble vidre o equivalent. (exceptuant els edificis catalogats que ho justifiquin i adoptin mesures compensatòries)

mesura 6 Els sistemes d'HVAC i il·luminació instal·lats de nou disposaran d'un dispositiu d'apagat automàtic en cas d'obrir finestres o marxar

mesura 7 Els sistemes d'il·luminació instal·lats (existents i nous) disposaran d'un dispositiu d'apagat automàtic en cas d'obrir finestres o marxar

mesura 8 Les llums exteriors instal·lades (existents i noves) s'apagaran passat un cert temps i s'equiparan amb un sensor de proximitat

mesura 9 En cas de seca mans elèctrics, s'usaran amb sensor de proximitat

mesura 10 L'allotjament NO instal·larà aparells de calefacció o aire condicionat exteriors

mesura 11 Els establiments seran autosuficients energèticament amb energies renovables d'autoconsum. Quan tècnicament o funcionalment no sigui factible, el Pla de Gestió Energètica justificarà el percentatge d'autosuficiència energètica amb energies renovables d'autoconsum que es possible assolir. La resta d'aprovisionament energètic, que no pugui ser produït dintre del mateix immoble, serà d'origen d'energies renovables.

Quan no siguin factibles les opcions anteriors vindrà justificat tècnicament pel Pla de Gestió Energètica.

mesura 12 No s'usarà com a font d'energia carbó ni gasoil.

Aigua S'incorporaran mecanismes d'estalvi d'aigua per tal d'assolir un consum inferior a 100 litres d'aigua per persona i dia.

mesura 13 S'incorporaran sistemes d'estalvi d'aigua en aixetes i dutxes:

- S'instal·laran d'atomitzadors.
- Aixetes amb temporitzador o electròniques
- Aixetes termostàtiques a la dutxa i sistemes eco-stop

Sistemes de reducció del cabal de dutxes i aixetes

- Cabal mig de la dutxa 7l/min.
- Cabal mig aixetes 6l/min

mesura 14 S'incorporaran dispositius d'estalvi d'aigua en inodors i urinaris

- No es permet la descarrega ininterrompuda en cap urinari
- Els inodors tindran una descarrega eficaç $\leq 4,5l$
- Les cisternes seran amb doble carrega

mesura 15 Instal·lació d'un circuit separat per a la futura reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als inodors i per a les instal·lacions de reg.

mesura 16 Reciclatge d'aigües pluvials i aigües grises

- L'allotjament regenerarà aigües grises de rentadores i/o dutxes

Es recollirà l'aigua de condensació dels HVAC



mesura 17 Instal·lació de sistemes d'emmagatzematge de les aigües pluvials en un dipòsit d'un volum mínim de 40m³ que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg, neteja d'espais exteriors, així com altres usos que no requereixin d'aigua potable.

mesura 18 Es plantaran espècies autòctones i de baix requeriment hídric

S'usarà un sistema de rec eficient: Optimitzant el temps i el consum d'aigua i usant un rec automàtic.

Residus

mesura 19 El projecte preveurà espai per a la recollida separativa de residus i els contenidors necessaris.

Altres criteris

mesura 20 L'establiment oferirà transports sostenibles:

- Tots els establiments disposaran d'una bicicleta per cada 5 unitats d'allotjament.
- El transport que ofereixin serà transport sostenible amb vehicles elèctrics.

Els establiments que comptin amb un aparcament, hauran de preveure:

- Com a mínim, un 5% del total de places d'estacionament per a vehicles elèctrics amb punt de recarrega operatiu i la preinstal·lació de dotació fins al 50%.

mesura 21 Superfícies permeables; La superfície a l'aire lliure estarà coberta de material permeable que permeti el drenatge i l'evaporació del sòl. En cas que en alguna zona, com la de carrega i descarrega de mercaderies, no sigui possible, es podrà dotar de paviment impermeable sempre i quan es justifiqui degudament i es prenguin mesures compensatòries."

Palma, 3 d'abril de 2019

La cap del Servei de l' Oficina del Pla General

