



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

127

Departament de Planejament i Gestió urbanística. Servei juridicoadministratiu de Planejament. Exp: PA 2016 0010. Aprovació definitiva de la modificació del PGOU referida a la regulació dels usos per a les zones C "Eixos Cívics" i a les zones A,B,D,E,F0pb,F0pc,F0a, Zona Avingudes Zones de Renovació Espontània i Zones d'Intervenció de l'Edificació en el cas que les zones donin front a un tram de vial d'ús preferentment de vianants en tota la seva amplada

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 29 de novembre de 2018, 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 del Ple de l'Ajuntament del 23 de febrer del 2017 es va aprovar inicialment amb esmenes de modificació la Modificació del PGOU de Palma referida a la regulació dels usos per a les zones C "Eixos Cívics" i a les zones A,B,D,E,F0pb,F0pc,F0a, Zona Avingudes Zones de Renovació Espontània i Zones d' Intervenció de l' Edificació en el cas que les zones donin front a un tram de vial d'ús preferentment de vianants en tota la seva amplada, amb l'objectiu de d'equilibrar els usos terciaris pormenoritzats permessos amb l'ús principal residencial plurifamiliar en aquestes zones, per mitjà la limitació de les activitats que s'engloben als usos d'establiment públic i d'equipament comunitari d'ús recreatiu, segons el projecte redactat pels Serveis tècnics de Planejament.

El projecte de modificació del PGOU es va sotmetre a informació pública per un termini d'un mes, mitjançant la seva publicació al BOIB núm. 32, de dia 16-03-2017 (edictes 2535), al diari "El Mundo" de dia 10-03-17, i al tauler electrònic d'anuncis i edictes de la seu electrònica d'aquesta Corporació de dia 09-03-17, fins a dia 10-04-17. Durant aquest termini, que va finalitzar el dia 18-04-17 no consta que hagi entrat cap al·legació.

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, amb posterioritat a l'aprovació inicial 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. El 5 de maig de 2017 va tenir entrada a l'Ajuntament l'acord adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 28 d'abril de 2017, pel qual s'aprova informar la proposta de modificació puntual del Pla General, a l'efecte que puguin ser tingudes en compte les observacions que s'efectuen a l' informe dels serveis d'Urbanisme del departament de Territori i Infraestructures. L'acord de la Comissió Insular inclou quatre observacions, que han estat informades pel servei jurídic de Planejament en informe del 10 de maig de 2018, i que s'adjunta com Annex al present acord.

Pel que fa a la tramitació ambiental, el 24 de d'octubre de 2017 té entrada a l'Ajuntament comunicació de la Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, de 16 d'octubre de 2017, per la que es formula declaració de no subjecció a avaluació ambiental estratègica de la modificació del PGOU de Palma consistent en la regulació d'usos per a les zones C "eixos cívics" i altres zones.

Amb posterioritat a l'aprovació inicial de la Modificació del Pla General, també s'ha sol·licitat informe al Departament d'Activitats i Seguretat d'Establiments, si bé ha transcorregut el termini sense l'emissió d'informe. No obstant això, el 12 d'abril de 2017 es va celebrar una reunió tècnica a la Gerència d'Urbanisme a la qual varen assistir, entre d'altres, tècnics del departament d'Obres i Qualitat de l'edificació, del departament d'Activitats i Seguretat dels Establiments i del departament de Disciplina i Seguretat dels Edificis, a més de tècnics del departament de Planejament. Una vegada mantinguda la reunió, els serveis tècnics de Planejament varen emetre un informe en data 26 d' abril de 2017, on s'indiquen certes correccions a introduir en el document de Modificació del PGOU abans de la seva aprovació definitiva.

Pels serveis tècnics de Planejament s'ha preparat la documentació per a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, referida a la regulació dels usos en els Eixos Cívics i trams de vial d'ús preferentment de vianants, documentació amb data d'entrada al Servei jurídic de Planejament de 24/10/18, i núm. 780 (documentació en paper), que es correspon amb els arxius signats electrònicament amb el següent enllaç: Z:\Urbanisme\Planejament\I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2016-0010-REGULACIO USOS\PA2016-0010-aprovació definitiva-v20181023

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 se 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, relativa a la regulació dels usos per a les zones C "Eixos Cívics" i a les zones A,B,D,E,F0pb,F0pc,F0a, Zona Avingudes Zones de Renovació Espontània i Zones d'Intervenció de l' Edificació en el cas que les zones donin front a un tram de vial d'ús preferentment de vianants en tota la seva amplada, projecte redactat pels Serveis tècnics de Planejament, per tal que sigui elevat a l'ajuntament Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent:

ACORD

1r. Aprovar definitivament la modificació del Pla General d' Ordenació Urbana de Palma, referida a la regulació dels usos per a les zones C "Eixos Cívics" i a les zones A,B,D,E,F0pb,F0pc,F0a, Zona Avingudes Zones de Renovació Espontània i Zones d'Intervenció de l'Edificació en el cas que les zones donin front a un tram de vial d'ús preferentment de vianants en tota la seva amplada, amb l'objectiu de d'equilibrar els usos terciaris pormenoritzats permessos amb l'ús principal residencial plurifamiliar en aquestes zones, per mitjà la limitació de les activitats que s'engloben als usos d' establiment públic i d'equipament comunitari d'ús recreatiu, segons el projecte redactat pels Serveis tècnics de Planejament.

La documentació que s'aprova definitivament és bàsicament coincident amb l'aprovada inicialment per acord del Ple de l' Ajuntament del 23 de febrer del 2017, si bé amb certes modificacions a la part escrita, conseqüència de l'informe dels serveis tècnics de Planejament del 26 d'abril de 2017, i es correspon amb la còpia en paper amb data d'entrada al servei jurídic de Planejament del 24/10/18 i amb els arxius electrònics amb referència Z:\Urbanisme\Planejament\I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2016-0010-REGULACIO USOS\PA2016-0010-aprovació definitiva-v20181023. Això, atès el resultat de la informació pública, i vistos els informes que obren a l'expedient, particularment l'informe del servei jurídic de Planejament de data 10 de maig de 2018, que analitza les observacions de l'informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, i que s'adjunta com Annex al present acord.

S'ha d'afegir com a **normativa transitòria** que no quedaran afectats per la present Modificació del PGOU tots els expedients que es trobessin en tràmit en data 7 de febrer de 2017, afectant només els que s'iniciessin després d'aquesta data, segons es va fer constar mitjançant esmena a l'acord d'aprovació inicial de la present modificació.

2n. Comunicar el present acord als Serveis municipals que es puguin trobar afectats, així com a l'Oficina de la revisió del PGOU, al departament de Mobilitat i al departament d'Infraestructures i Accessibilitat.

3r. 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.

4t. 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.

5è. Reiterar que les futures peatonalitzacions de vials, de les quals els terrenys que hi confronten quedaran afectats per la present modificació del PGOU, s'hauran d'adoptar per acord plenari amb les suficients garanties d' informació pública, segons es va introduir mitjançant esmena a l'acord d'aprovació inicial de la present modificació."

"ANNEX 1

Assumpte: Informe jurídic sobre observacions del Consell Insular a la modificació PGOU Eixos Cívics i vials per a vianants (PA16/10)

En data 05/05/17 es rep al servei de Planejament l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, adoptat en sessió dia 28 d'abril de 2017, pel qual s'emet informe en relació a la modificació puntual del PGOU relativa a la regulació dels usos per a les Zones C "Eixos Cívics" i a les zones A, B, D, E, F0pb, F0pc, F0a, Zona Avingudes, Zones de renovació Espontània i Zones d'Intervenció de l'Edificació en el cas que les zones donin front a un tram de vial d'ús preferentment de vianants en tota la seva amplada, modificació aprovada inicialment per acord del Ple de l'Ajuntament de data 23/02/2017.



A l'esmentat informe es fan les següents observacions:

1) La normativa transitòria que es va introduir a l'acord d'aprovació inicial mitjançant una esmena d'addició es separa del règim de suspensió de llicències i autoritzacions urbanístiques previst legalment.

Efectivament, això es així, vistos l'article 50 de la LOUS i els articles 138 i 141 del seu Reglament on, per altra banda, es preveu la indemnització a favor dels interessats en procediments ja iniciats una vegada adoptat l'acord que provoca la suspensió.

Ara bé, és ben possible que l'aplicació d'aquesta normativa transitòria, que fins i tot va sortir publicada al BOIB amb l'anunci d'aprovació inicial de la modificació del PGOU, hagi suposat l'atorgament de llicències i autoritzacions a l'empara dit règim transitori. L'eliminació de dita normativa transitòria, en aquest cas, podria atemptar contra la seguretat jurídica.

2) No s'ha publicat al BOIB el paràgraf 7è de l'acord (que es va afegir com esmena per atribuir al Ple de l'Ajuntament la competència per a acordar la peatonalització dels vials).

Al respecte s'ha de dir que la publicació al BOIB ho és no més d'un anunci (i no del text complet de l'acord), als efectes de fer pública l'obertura del tràmit d'informació pública de la modificació del PGOU (article 54.2 de la LOUS).

3) Es considera poc justificada l'aplicació de la present modificació al conjunt de les zones A, B, D, E G, H, F0pc, F0a, Zones Avingudes.

Al respecte, hem d'indicar que, inicialment, quan es varen afrontar les tasques de preparació de la documentació necessària per a la modificació puntual del PGOU, a instàncies de la Gerència d'Urbanisme, l'objectiu es concretava en modificar la normativa del PGOU amb la finalitat d'evitar l'excessiva densificació d'establiments públics i equipaments recreatius als Eixos Cívics del PGOU (Zones C) (veure escrit del Director general d'urbanisme, de data 30 de novembre de 2016, que obra a l'expedient).

Quan les tasques varen estar avançades, se'ns transmet des de la Gerència d'Urbanisme la inquietud que provoca en els veïns la pròxima destinació a vial per a vianants de determinats carrers de Palma, per la qual cosa se'ns indica des de la Gerència que la restricció d'usos inicialment prevista per a les Zones C, s'hauria de fer extensiva a totes les zones plurifamiliars, si bé tan sols si les parcel·les donaven a vial per a vianants. Això es justificava tenint en compte les aportacions fetes des de les diferents regidories de l'Ajuntament sobre la necessitat de regular els carrers amb prioritat per a vianants, donades les problemàtiques experimentades per l'alta concentració d'establiments públics; i la necessitat de restringir la circulació rodada en certs carrers de la ciutat, derivada de l'aplicació del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Palma, i de l'aplicació del Reglament de la Llei d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca (per exemple, article 7.4) (veure escrit del Director general d'urbanisme, de data 27 de gener de 2017, que obra a l'expedient).

En definitiva, si bé la proposta de Modificació feia una anàlisi quant a les repercussions que ha tingut la peatonalització dels Eixos Cívics de Blanquerna i un tram del carrer Fàbrica, per arribar a la conclusió que dita peatonalització provoca un augment a les plantes baixes de l'ús d'establiment públic (bars, cafès i restaurants), i un descens dels usos detallats administratiu, serveis personals i petit comerç; i a més, es comprova l'elevada densitat d'ús d'establiment públic per kml, afegint l'ocupació de la via pública per les terrasses, s'arriba també a la conclusió que aquesta mateixa problemàtica es pot donar a qualsevol vial de vianants i/o trams de vial d'ús preferentment de vianants en tota la seva amplada, i no tan sols als Eixos Cívics previstos al Pla General, atès que l'establiment públic per a altres zones d'ús residencial plurifamiliar està permès en planta baixa (situació segona) sense cap limitació d'emplaçament.

La present proposta de modificació del PGOU cita els anomenats: "*Llibre Blanc de la sostenibilitat en el planejament espanyol*" (Ministeri de l'Habitatge juny 2010) i el "*Llibre Verd de la Sostenibilitat Urbana i Local a la era de la informació*" (Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient 2012). Entre les seves directrius apareixen unes vinculades a la complexitat i la misticitat dels usos urbans, per tractar d'aconseguir un nivell d'usos que permeti una vida quotidiana fàcil a l'entorn més pròxim, i no provoqui un impacte negatiu en l'habitabilitat de la zona.

Per altra banda, s'analitza la justificació de la proposta des del punt de vista de l'interès general, i s'invoquen motius de protecció i millora de la salut pública, protecció del medi ambient i de l'entorn urbà.

Quant a l'apartat "Marc Legal", es fa una anàlisi de la Directiva Europea sobre els serveis en el mercat interior i, concretament, pel que fa a la modulació del principi general segons el qual no hi caben procediments autoritzatoris que condicionin la llibertat d'establiment; i així, les condicions que poden modular aquest principi general, anomenades "triple test", són les següents: 1) l'absència de criteris discriminatoris; 2) la necessitat d'existència d'una raó imperiosa d'interès general; 3) i que l'objectiu perseguit no es pugui aconseguir mitjançant una mesura menys restrictiva. La present proposta de modificació, al seu apartat "Marc Legal" justifica la concurrència d'aquestes condicions.

L'objectiu fonamental d'aquesta Modificació puntual del PGOU referida a la regulació dels usos per a les zones C "Eixos Cívics" i a les zones A,B,D,E,F0pb,F0pc,F0a, Zona Avingudes Zones de Renovació Espontànea i Zones d'Intervenció de l'Edificació en el cas que les zones donin front a un tram de vial d'ús preferentment de vianants en tota la seva amplada, és el d'equilibrar els usos terciaris pormenoritzats permesos amb l'ús principal residencial plurifamiliar en aquestes zones, per mitjà la limitació de les activitats que s'engloben als usos





d'establiment públic i d'equipament comunitari d'ús recreatiu, tenint sempre en compte les repercussions de les mateixes sobre l'espai i el paisatge urbà i sempre perseguint el manteniment i la convivència equilibrada entre la massa residencial i els usos permesos pel Pla General.

4) S'ha d'analitzar jurídicament la possibilitat d'un doble règim jurídic en funció de que un carrer sigui considerat o no com a vial de vianants mitjançant un procediment posterior que queda sostret del règim general de les modificacions del planejament.

Al respecte s'ha de tenir en compte que aquest no és l'únic supòsit en què el Pla General fa dependre el règim urbanístic d'una parcel·la de circumstàncies que poden variar en el temps, i que s'han de comprovar en el moment d'informar les corresponents llicències. Seria el cas de l'article 332 de les Normes del PGOU, quan estableix restriccions a les places d'aparcament en cas que la parcel·la confronti amb un vial per a vianants; fins i tot, el Pla General preveu, en cas que la parcel·la confronti amb vial per a vianants, que es pugui arribar a prohibir l'execució d'aparcament, si es fa un informe negatiu per part de l'àrea municipal de circulació. Així, les possibilitats edificatòries de les parcel·les, pel que fa als aparcaments, venen condicionades en el PGOU pel fet que el vial confrontant sigui o no un vial per a vianants, així com per l'informe de l'àrea municipal de circulació. Aquesta circumstància s'haurà de comprovar en el moment de tramitar les corresponents llicències.

Entenem que, efectivament, la determinació del règim d'usos és una determinació pròpia de l'instrument de planejament urbanístic, i així ho fa la present modificació del PGOU; però també ho pot ser la modulació d'aquests usos en funció de la concurrència o no de determinades circumstàncies, que s'hauran de comprovar en el moment de la sol·licitud de la llicència (així com també es comproven altres circumstàncies, com per exemple si la parcel·la té la condició de solar, i això amb independència que la parcel·la tenguí atribuïts pel planejament uns paràmetres edificatoris i un règim d'usos permesos)."

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 ss. de la Llei 29/98, 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 el 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:

"4.1. REDACCIÓ MODIFICADA DELS ARTICLES 57, 58, 65 i 129 DE LES NORMES URBANISTIQUES

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

Definició de l'ús global. Activitats destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratives, tècniques o monetàries o integrables en el sector hotel·ler, excepte les incloses en els usos globals 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 núm. 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 tota la flota de cotxes adscrits a l'activitat. Els comerços a partir d'una superfície superior a 500 m2 les labors de càrrega i descàrrega, hauran de ser realitzades en el seu interior.

4.1.1. ESTACIONS DE SERVEI DE COMBUSTIBLES 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 de 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, companyies d'assegurances, serveis d'arrendaments, etc.

Així mateix, s'inclouran en aquest grup les activitats de serveis personals, tals com a 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 2ª.



4.3. ÚS TURÍSTIC

Activitats destinades a la residència ocasional i transitòria, no incluíbles per les seves específiques característiques en l'ús global d'equipaments comunitaris.

Es considera tot el Terme Municipal apte per a la ubicació d'hotels de ciutat, amb excepció de les zones definides en el POOT.

S'inclouen en aquest ús a títol d'exemple, els hotels, hostals, pensions, apartaments turístics, etc. Excepte les activitats complementàries incloses en l'ús Rural, definides en l'article 68.

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 de menjars i begudes per portar i el servei a domicili, així com servei de catering.

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

- a) 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 en el qual es consumeixen els plats i les begudes que són subministrats.
- b) 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.
- c) Bar: és l'establiment que serveixen 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.
- d) 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.
- e) Qualsevol altre establiment o local destinat a l'elaboració i/o la 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 consideressin establiments públics de restauració els establiments que ofereixen 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 L8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears.

Article 58. Ús Global Equipaments Comunitaris (5)

Definició de l'ús global. Activitats destinades a satisfer les diferents necessitats col·lectives o personals per a la societat, tals com a defensa, administració, oci, sanitat, assistència social, educació, religió, etc.

A l'efecte de l'aplicació de les ordenances municipals per a la protecció del Medi ambient, el Pla General considera els usos detallats Assistencial (5.3) i Sanitari (5.7) com d'especial protecció.

Classificació i definició dels usos detallats. L'ús d'equipament es classifica en funció del caràcter de l'activitat i del grup social al fet que es dirigeix, en els següents usos detallats:

5.1. SOCIO-CULTURAL

Activitats destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la recerca, les activitats soci culturals, de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal.

S'inclouen a títol d'exemple, cases de cultura, palaus de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, centres d'associacions veïnals culturals, agrupacions cíviques, seus de clubs, sales de conferències, etc.





5.2. DOCENT.

Activitats destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), COU, Ensenyament Infantil, Primària i Secundària, Formació Professional, Guarderies, Centres d'Idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres de recerca científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

5.3. ASSISTENCIAL

Activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones.

Inclou a títol d'exemple alberguis de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc.

Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris en aquest cas hauran de complir els preceptes exigibles per a tots dos usos.

5.4. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL

Activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració Estatal, Autònoma o Local.

Inclou a títol d'exemple les seus de l'Ajuntament, Govern Balear, Conselleries, Serveis Perifèrics de l'Estat, Delegació d'Hisenda, etc.

5.5. ESPORTIU

Activitats destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física.

No inclou activitats lligades física i funcionalment a altres usos, tals com a universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, els gimnasos, poliesportius, així com els continguts als apartats 2 i 3 de l'annex del vigent Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

5.6. SEGURETAT

Activitats de servei públic realitzades per cossos i institucions de l'Estat o de la Comunitat destinades a la defensa de l'Estat, la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns, i les activitats servidores de les anteriors.

S'inclouen a títol d'exemple, casernes dels exèrcits, de les forces de seguretat locals i estatals, comissaries, instal·lacions militars, protecció civil, presons, etc.

5.7. SANITARI

Activitats destinades a l'orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris.

No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la resta de professionals. S'inclouen a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

5.8. RELIGIÓS

Activitats destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

5.9. CEMENTIRI

Activitats destinades a serveis funeraris en general.

Els tanatoris s'admetran exclusivament en aquelles zones d'edificació aïllada no residencial i únicament en planta baixa.

5.10. 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 núm. 9, de 21/1/97), excepte les definides específicament en aquest pla.

Correspon a aquelles reserves de sòl qualificades com a tal en el Pla General.

5.11. RECREATIU

Aquest ús comprèn establiments d'activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general i, aquells similars no inclosos en altres usos, que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com a sales de cinema, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, parcs d'atraccions, zoològics, jardins botànics, aquaris, places de toros, cirques, etc i tots els que figuren a l'apartat 1 del grup I i, apartats 4, 5 i 6 del grup III del Reglament General de Policia i Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

Així mateix en aquest ús està inclosa l'oferta d'entreteniment que l'Art. 60 de la Llei 8/2012 de 19 de juny "del Turisme de les Illes Balears" conceptua com a establiments oberts al públic que es dediquen a oferir serveis d'entreteniment les actuacions musicals, tant en viu com per mitjans mecànics o electrònics, les exhibicions artístiques variades, el ball públic i en general totes aquelles que es duen a terme per entretenir als assistents, que l'art. 60 de la citada Llei ordena i defineix en els grups 1. Sala de festa, 2. Sala de ball, 3. Discoteca, 4. Cafè-concert, 5. Clubs de platja i qualsevol altre establiment d'entreteniment que es determini reglamentàriament.

Segons l'art. 61 Centres Recreatius turístics o esportius de la Llei 8/2012 de 19 de juny "del Turisme de les Illes Balears" són aquells establiments que disposen d'àrees en les quals de forma integrada se situen les activitats pròpies dels parcs temàtics, d'atraccions o de caràcter recreatiu, cultural, esportiu o d'esplai, i altres usos complementaris, amb els serveis corresponents.

Article 65. Quadre 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 Viv. Unifamiliar	1,2,4
1.2. Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2. Res. Com.	1,2,4
3.2. Magatzems 1C ^a i 2C ^a	2
3.3. Tall.Ind 1C ^a i 2C ^a	2
4.1. Comercial	2
4.2. Administratiu	1,2,3
4.3. Turístic	1,2,4
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. Aparc. Vehic.	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 el local a un tram de vial de vianants existent o bé per al qual hi hagi una resolució municipal per tal de restringir la circulació rodada i aparcaments en superfície a efectes de destinar-los a ús preferentment de vianants en 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 doni front el local a un tram de vial de vianants existent o bé per al qual hi hagi una resolució municipal per tal de restringir la circulació rodada i aparcaments en superfície a efectes de destinar-los a ús preferentment vianants en 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, solament es permet en Equipaments Esportius.
- La situació 1 en equipaments, no es permetrà en EQ. Seguretat i Sanitari.
- L'Ús 5.11 Recreatiu, no es permetran en situació 1 i 3.
- En Zones AV no es permetran aparcaments descoberts més enllà de la profunditat edificable.



QUADRE D'USOS N° 2
CORRESPON A LES ZONES: C3x, C4a, C5a, C6a.

USOS PORMENORIZATS	SITUACIÓ
1.1 Viv. Unifamiliar	1
1.2. Viv. Plurifamiliar	1
2.2. Res. Com.	1
4.1. Comercial	1,2,4
4.2. Administratiu	1,2,3,4
4.3. Turístic	1,2,4
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. Aparc. Vehic.	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, solament 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 permetran aparcaments descoberts més enllà de la profunditat edificable.

QUADRE D'USOS N° 10
CORRESPON A LES ZONES: Zones de Renovació Espontànea i Zones d'Intervenció de la Edificació

USOS PORMENORIZATS	SITUACIÓ
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
1.2. Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2. Res. Com.	1,2,4
3.2. Magatzems 1C ^a	2
3.3. Tall.Ind 1C ^a	2
4.1. Comercial	2
4.2. Administratiu	1,2,3
4.3. Turístic	1,2,4
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. Aparc. Vehic.	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 el local a un tram de vial de vianants existent o bé per al qual hi hagi una resolució municipal per tal de restringir la circulació rodada i aparcaments en superfície a efectes de destinar-los a ús preferentment vianants en 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 doni front el local a un tram de vial de vianants existent o bé per al qual hi hagi una resolució municipal per tal de restringir la circulació rodada i aparcaments en superfície a efectes de 'destinar-los a ús preferentment vianants en 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, solament es permet en Equipaments Esportius.
- La situació 1 en equipaments, no es permetrà en EQ. Seguretat i Sanitari.
- L'Ús 5.11 Recreatiu, no es permetrà en situació 1 i 3.
- En Zones AV no es permetran aparcaments descoberts més enllà de la profunditat edificable.

Article 129. Ordenances particulars Zones "C" Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AVMC.V.

1. Descripció: Aquest tipus d'ordenació s'aplica al llarg dels eixos cívics.

La característica principal de la normativa d'aquestes zones es produeix amb referència al règim d'usos en planta baixa, que obligatòriament han de ser terciaris o d'equipament comunitari dins dels límits de la profunditat edificable.

2. Zones: S'estableixen quatre zones (C3x, C4a, C5a i C6a) distingint-se per les diferents altures que poden aconseguir, variant en raó de les diferents zones on s'insereixen els diferents eixos cívics.

3. Condicions mínimes de parcel·la:

- a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
- b) Amplària mínima de la parcel·la 14m

4. Condicions d'edificació:

Per a les zones C3x, C4a, C5a i C6a restableixen els següents paràmetres:

	C3x	C4a	C5a	C6a
H (nºP)	3+a	4	5	6
H máx (m) (*)	10'2+3	13'3	16'4	19'5
H tot (m) (*)	10'2+5	15'3	18'4	21'5
V máx	0'7	0'7	1'50	1'50
Irp (viv/m2)	1/36	1/30	1/22	1/18

La definició del paràmetre Irp és la mateixa que per a les zones "A".

(*): L'altura mínima i l'altura total s'ha descompost en les quals corresponen al cos principal d'edificació i a l'altell respectivament, separades pel signe +

Altura màxima en metres al fet que ha de situar-se el plànol inferior del sostre de la planta baixa respecte al punt de referència a les quatre zones: quatre coma trenta (4'3).

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un metre sobre el punt de referència.

L'ocupació de la parcel·la en la planta baixa podrà ser del 100 % i la profunditat edificable en les plantes pis serà la fixada per a cada illeta en els plànols d'ordenació escala 1:1000.

Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús:

- a) En planta baixa es permetrà l'ús d'aparcaments de vehicles quan se situïn més enllà del límit de la profunditat edificable.
- b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 podran situar-se en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada total o parcialment a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.
- c) No es permetrà l'ús d'establiment públic como activitat complementària a altre dels usos pormenoritzats permesos en el quadre d'usos núm. 2 de l'art. 65, excepte quan sigui exigible en una normativa específica.
- d) Regulació de la condició d'emplaçament en relació a l'ús d'establiment públic:

S'estableix la densitat màxima de tres (3) establiments públics en àrea de densitat limitada.

Es defineix com a àrea de densitat limitada aquella zona resultant de considerar el punt mitjà en planta de la façana d'accés principal del local de nova activitat, com el centre geomètric d'un cercle de 50 m. de radi, on es comptabilitzaran tots els locals existents





legalment autoritzats amb els usos d'establiment públic i/o equipament comunitari d'ús recreatiu a les zones C "eixos cívics" qualificats pel Pla General i que tinguin qualsevol accés inclòs total o parcialment dins d'aquest perímetre. A aquests efectes, es tindran en consideració i computaran igualment els usos d'establiment públic i/o equipament comunitari d'ús recreatiu situats en zones contigües.

Les noves autoritzacions per a aquests usos podran concedir-se sempre que, al moment de sol·licitar la llicència, el nombre d'establiments legalment autoritzats incloent el que se sol·licita, sigui com a màxim tres (3) a l'àrea de densitat limitada.

e) Regulació de la condició d'emplaçament en relació a l'ús d'equipament comunitari d'ús recreatiu:

S'estableix la condició de distància de dos-cents (200) metres entre aquests tipus d'establiments.

Es defineix com a limitació o condició de distància, la separació mínima entre establiments que es calcularà mesurant la línia recta imaginària que va des del punt mitjà en planta de la façana d'accés principal d'un i un altre establiment, sense tenir en compte l'altura de les edificacions. S'entendrà per punt mitjà en planta de la façana d'accés principal del local al situat en la projecció sobre el plànol de la façana del centre de la porta d'accés. La separació mínima entre establiments destinats a aquest ús serà de dos-cents (200) metres.

f) La resta de condicions d'ús es regularà pel QUADRE D'USOS Núm. 2 de l'art. 65."

Palma 17 de desembre de 2018

El cap del Departament

(Signat mitjançant signatura electrònica)

p.d. Decret de batlia núm 3000/2014, de 26/02/2014 (BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

