

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

5865

Departament de Planejament i Gestió urbanística. Servei juridicoadministratiu de Planejament. Exp: PC 2009 0002. Aprovació definitiva del projecte de modificació del pla parcial de Sa Teulera relatiu a la permuta d'usos entre les illetes U-18 i les illetes E-4 i E-9

El Ple de l'Ajuntament el 28 de maig de 2020 va aprovar definitivament el projecte de modificació del pla parcial de Sa Teulera relatiu a la permuta d'usos entre les illetes U-18 i les illetes E-4 i E-9 mitjançant el següent acord:

“INFORME DE LA TAG, CAP DE SERVEI. El Projecte de modificació de pla parcial de sa Teulera redactat pels arquitectes Jaume A. Cerdà Guardiola, J. Sebastià Company Oliver i la misser Neus Fontrodona i presentat pel senyor Jesús Torquemada Hernández en representació de PROMOTORA REINA 1957 S.A., es va aprovar inicialment per la Junta de Govern en data de 03-04-2019, vistos els informes favorables dels tècnics de planejament, de data 13-04-18; del Ministeri de Foment, rebut el 3-06-15; del Ministeri de Defensa, rebut el 29-08-18; dels serveis jurídics rebut el 27-12-18 i del pronunciament favorable de la Comissió Balear de Medi Ambient, que ho ha emès en el sentit de què, de conformitat amb el que disposa l'article 9.2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, la modificació del pla parcial de sa Teulera pretesa no s'ha de subjectar a avaluació ambiental estratègica.

L'objecte de la modificació és fer possible una permuta d'usos i edificabilitats entre les illetes U-18 (actualment qualificada com a habitatge unifamiliar Zona I2e) i les illetes E-4 i E-9 (actualment qualificades com a equipaments privats EQ0K i EQ0j, respectivament), de manera que les actuals parcel·les E4 i E9 passarien a qualificar-se com a zona I2e i l'actual parcel·la U 18 es qualificaria com a zona d'equipament (EQ0j i EQ0k), sense que aquesta actuació suposi un augment de l'edificabilitat total, amb una reducció de 195 m2 d'ús residencial amb augment d'aquesta mateixa quantia d'ús d'equipaments, amb reducció d'un el número màxim d'habitatges.

Es va sol·licitar, en compliment del que disposa l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (en davant LUIB), informe a la Comissió d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca que ho va emetre, en sessió de dia 24-05-19, conclouent, segon informe tècnic al que es remeten, que “s'observa que, en contradicció amb el que s'explica com a justificació de la modificació per tal de minimitzar el nivell de soroll al que està exposat la zona residencial unifamiliar (I2a) per la seva situació al costat d'una via de comunicació altament transitada, ara es proposa ubicar a la vora d'aquesta via de comunicació unes zones (EQ0j i EQ0k) que contemplen uns usos (escolar, assistencial, sanitari, cultural...) pels quals la legislació i normativa vigent en matèria de renou, i com a objectius de qualitat acústica, determinen uns índex de soroll màxims que han de ser inferiors que per les zones residencials.

A la vista de dit informe es presenta, en data 10-12-19, en el RGE d'aquest ajuntament nou projecte de modificació del pla parcial en format CD, amb núm. de registre de planejament 1290 en el qual s'introdueix, per donar compliment a informe del Consell, una modificació no substancial en la regulació dels usos en la zona EQ0k en el que es refereix a la parcel·la E4, de forma que no estén permesos a més del docent els usos sanitaris, culturals i assistencials. Tal documentació ha estat informada favorablement per l'arquitecte de Planejament en informe de data 21-01-2020.

En data 8-04-19 es va rebre informe favorable de l'Institut de sa Dona.

I continua sense que ens consti emissió d'informe del Departament de Carreteres del Consell encara que es va demanar en dues ocasions (2-11-17 i 6-09-18). La tramitació sense dit informe es podrà continuar vist l'article 8.3 de la Llei 5/90, de 24 de maig, de Carreteres de les Illes Balears i l'article 80.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

El projecte aprovat inicialment s'ha sotmès a informació pública de trenta dies al tauló d'edictes de l'ajuntament, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 65 de 14-05-2019, edicte núm. 4441, i en el diari El Mundo de 09-05-2019. Durant el període de la informació pública no consta que hagi entrat cap al·legació.

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), 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; el RDL 781/86, de 18 d'abril; arts. 99 i següents del Reglament Orgànic del Ple; 4-1-e) i 12-a) del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, la TAG que subscriu considera que el Consell de la Gerència pot adoptar la següent resolució:

“Proposar a la Junta de Govern l'aprovació del projecte de pla parcial, per tal que sigui elevat al Ple de l'Ajuntament, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent:

ACORD

1. Aprovar definitivament la modificació del Pla parcial de Sa taulera referent a la permuta d'usos i edificabilitats entre les illetes U-18 (actualment qualificada com a habitatge unifamiliar Zona 12e) i les illetes E-4 i E-9 (actualment qualificades com a equipaments privats EQ0k i EQ0j, respectivament), de manera que les actuals parcel·les E4 i E9 passarien a qualificar-se com a zona I2e i l'actual parcel·la U 18 es qualificaria com a zona d'equipament (EQ0j i EQ0k). El projecte que s'aprova definitivament es el redactat pels arquitectes Jaume A. Cerdà Guardiola, J. Sebastià Company Oliver i la misser Neus Fontrodona i presentat, en suport CD pel senyor Jesús Torquemada Hernández en representació de PROMOTORA REINA 1957 S.A, presentat al RGE d'aquest ajuntament en data 10-12-2019, registre en planejament núm. 1290, en el qual s'introdueix la determinació relativa a no permetre usos sanitaris, culturals i assistencials a més del docent a la parcel·la E-4. Dita modificació s'ha introduït vist el que determina al seu informe la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del CIM i ha estat informada favorablement pel tècnic municipal.

2. Notificar el present acord al propietari del terrenys afectats.

3. Donar trasllat d'aquest acord als Departaments i Serveis municipals que es puguin veure afectats, així com a l'Oficina de la revisió del PGOU.

4. Donar trasllat al Consell de Mallorca i al Govern de les Illes Balears del present acord amb un exemplar degudament diligenciat de l'instrument aprovat definitivament.

5. 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.”

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' aquest Pla Parcial:

“Ordenança 3 Zones d'equipament. Tipus d'edifici RP. A

	EQ0f	EQ0g	EQ0h	EQ0i	EQ0j	EQ0k
CONDICIONS PARCEL·LA						
S. mín.						
A. mín.						
CONDICIONS DE L'EDIFICI						
Ús	E-8 Hotel Serveis comercials cívics	E-5, E-6 Equipaments privats	E-12 Equipament esportiu	E-7 Serveis cívics comercials	E-10, E-9, E11 Serveis cívics comercials	E-2 Escola E-4 Equipament privat.
H (Nº Plantes)	6	2 (general) 4 (sanit./assist.)	2	3	3	2 (general) 4 (sanit./assist.)
H màx (m)		7 (general) 13 (sanit./assist.)				7 (general) 13 (sanit./assist.)
H total (m)						
E (m ² /m ²)	1,60	0,54	0,21	1,17	1,86	0,5
R a vial (m)		4				4
Oc %		50				50

Sent:

S. mín. : superfície mínima parcel·la m².



A. mín.: amplada mínima de parcel·la en m.
H (Nº plantes): altura en nombre de plantes.
H màx (m): altura màxima en metres.
H total (m): altura total en metres.
E (m² / m²): edificabilitat en m² / m².
R a vial (m): separació mínima a vial en metres (*).
Oc (%): ocupació en%.

Nota (*): Tal com es recull en el Pla General de Palma i en els estudis de detall adjunts a l'Annex 3, la zona de reculada de tres metres al vial es destina a acollir els accessos de vianants (rampes de minusvàlids i escales) i els accessos rodats, la col·locació de quarts i armaris de comptadors, així com crear una zona que permeti l'adaptació de l'edificació al terreny actual i millori la transició amb la rasant del carrer.

Condicions d'ús:

Zones EQ0f, EQ0i i EQ0j: seran preferents els propis dels equipaments cívics als que acull amb els usos necessaris de complement i servei. La zona recull els següents:

Religiós, compost de parròquia i dependències.

Comercial, amb els locals comercials i magatzems de diferents classes. Oficines particulars i Hotel o residència.

Administratiu, que consta de les oficines i serveis municipals i les de Correus i Telecomunicació.

Recreatiu i de relació, compost fonamentalment de sala de reunions i sala d'espectacles (cinema teatre, etc.)

Es toleraran com a secundaris els usos afins que completin aquesta variada activitat cívica i serveixin per vitalitzar i equilibrar els usos preferents, com poden ser, restaurants, bars, sales de joc, artesanies, tallers i botigues especialitzades, instal·lacions esportives tancades, etc.

Zones EQ0g i EQ0h. Es distingeix dins d'aquesta zona, els destinats a equipament públic esportiu (E-12), i els destinats a equipaments privats (E-5 i E-6) pels quals s'admeten els usos assistencial, sanitari, religiós, cultural, recreatiu i esportiu.

Zona EQ0k. Es distingeix dins d'aquesta zona, els destinats a equipament públic escolar, en el que s'admet maternal i pàrvuls (E-2) i els destinats a equipament privat (E-4), en els que s'admet l'ús religiós, recreatiu, esportiu i l'ús assistencial excepte en aquells supòsits en que dit ús assistencial requereixi, a l'exterior, una especial protecció contra la contaminació acústica, com serien, a títol d'exemple, residències geriàtriques, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació o centres de dia destinats a persones amb problemes de toxicomanies, malalties cròniques o minusvalies.

Aparcaments. El nombre de places a reservar per a les Zones d'Equipament serà el següent:

Administratiu: una plaça per cada 75 metres quadrats.

Comercial: una plaça cada 75 metres quadrats.

Turístic: s'estarà al que preveu la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a 1 plaça d'aparcament per cada 20 places turístiques (hotels, apartaments, residencials, apartaments turístics, etc.).

Espectacles: una plaça per cada 50 localitats.

Sala de reunió d'ús públic. Una plaça cada 50 metres quadrats.

Religiós: una plaça per cada 100 metres quadrats.

Cultural: una plaça per cada 200 metres quadrats.

Esportiu: una plaça per cada 50 localitats d'espectacles esportius. Una plaça per cada 200 metres quadrats de superfície restant, descomptada la destinada a espectacle esportiu.

Restants usos: una plaça cada 100 metres quadrats.

En el cas en què en un mateix edifici hi hagi diversos usos, per trobar el nombre de places a reservar, se sumaran el nombre de places que resultin de cada ús, inclosos els respectius decimals.



Consideracions Mediambientals. Les edificacions situades a les parcel·les E-5, E-6, E-12, se situaran el més a prop possible dels carrers que hi donin d'accés, de manera que la vegetació restant de la parcel·la, situada tocant a les zones verdes L- 1 i L-3, quedi el més inalterada possible. Igualment les edificacions situades en aquestes parcel·les, hauran de disposar, a part de l'informe geotècnic, informe d'estabilitat de vessants (lliscament de terrenys).

En cas que es pretengui ubicar algun dipòsit de carburants, o activitat potencialment contaminant, serà necessari sol·licitar un informe a la DG de Recursos Hídrics.

Zona EQ00: Parcel·les e-1 i E-3.

	Parcel·la de E-1	Parcel·la de E-3
H (Nº Plantes)	2	2
H Max (M)	7	7
E (M ² /m ²)	0,66	0,50
R (m)	-	4
Oc (%)	-	50

Sent:

H (Nº Plantes): alçada en nombre de plantes.

H Max (m): altura màxima en metres.

E (M²/m²): Edificabilitat m²/m².

R (m): separació mínima límits en metres.

Oc (%): l'ocupació en %.

Usos segons fitxes.

A l'annex 1 s'adjunten les fitxes dels equipaments EQ00 / DO-P i SGEC / SE-P.

Serà d'aplicació en l'àmbit d'aquest Pla Parcial que estableix l'article 97 de les Normes del Pla General sobre Servituds Aeronàutiques, segons la versió continguda en la Modificació Puntual del Pla General sobre ajust de les superfícies de creixement aprovades definitivament el 25 de setembre de 2014.”

Palma, 1 de juliol de 2020

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

