



## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE PALMA

**381445** *Departament de Planejament i Gestió Urbanística. PA 2018/4. Aprovació definitiva projecte modificació del PGOU de Palma referit a l'immoble ubicat al carrer Protectora, 5*

Exp: PA 2018 00040000.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 29 de juliol de 2021, va aprovar definitivament una modificació del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) per al canvi d'ús de l'equipament privat a l'àmbit de l'edifici de LA PROTECTORA, ubicat al carrer de la Protectora, núm. 5, mitjançant el següent acord:

“INFORME DE LA TAG CAP DE SERVEI. En sessió ordinària de 26-11-2020 el Ple de l'ajuntament va aprovar inicialment el projecte de modificació del PGOU de Palma referent a l'immoble ubicat al carrer Protectora, 5 (edifici de la Protectora), presentat pel representant de la propietària (Servicios de Catering y Franquicias, S.L.), segons el projecte elaborat pels arquitectes Vicente Alcover Ripoll i Luis Moranta Jaume.

L'aprovació es va fer amb unes prescripcions que determinà la tècnica municipal de medi ambient per a la rehabilitació de l'edifici catalogat que havien de constar a la fitxa. S'ha comprovat, segons consta a l'informe tècnic de data 21-06-2021, que es recullen dites prescripcions en la darrera documentació presentada, a l'apartat 2.10 de la fitxa de catàleg modificada.

L'objecte de la modificació és el canvi d'ús de l'equipament privat EQ0C/SC 02-01-E, passant a ser d'aplicació el quadre núm. 8 de l'article 65 de les Normes Urbanístiques del PGOU vigent relatiu als catàlegs, a excepció dels usos residencial i turístic que no es permeten.

El projecte de modificació del PGOU ha estat sotmès a informació pública de 30 dies mitjançant anuncis al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 7 de dia 16-01-21, edicte núm. 319; al diari *Última Hora*, de 18-01-21; i al tauler d'anuncis d'aquesta Corporació (seu electrònica).

Dins aquest termini d'informació pública no s'han presentat cap al·legació.

S'ha emes informe per la Direcció General d'Aviació Civil, que s'ha rebut, amb RGE d'aquest ajuntament en data 27-01-2021, en sentit favorable amb l'obligació d'incorporar els plànols de servituds aeronàutiques aportades, que s'ha incorporat correctament a la darrera documentació presentada pel promotor segon consta a informe tècnic de data 21-06-2021 al qual es menciona que en qualsevol cas és d'aplicació l'article 97 de les Normes del PGOU en la seva redacció actual (aprovada definitivament el 25-09-2014).

A l'Institut de sa dona se'l va sol·licitar informe, amb data de registre a l'Institut el 25-09-2020, sense que a data d'avui ens consti emissió d'informe, per la qual cosa, considerat el que disposa l'article 80 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, es pot continuar amb la tramitació de l'expedient.

La Direcció General d'Emergències i Interior avança proposta d'informe tècnic favorable de data 3-02-2021.

En data de registre al Departament de Planejament el 21-05-2021, vist el que disposen els articles 72.3 i 73 de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, arriba notificació de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de dia 30-04-2021 amb informe favorable a la modificació del PGOU.

Com a conseqüència de la introducció dels canvis, no substancials, el projecte que es du a aprovació es correspon amb l'aprovat inicialment (documentació amb entrada en planejament el 1-07-2020, núm. 507) llevat de la Memòria, on s'introdueixen els canvis, que és la que consta amb núm. 11588 d'entrada a l'ajuntament i presentat al registre de Planejament el 20-05-2021 pel representant de la propietat i elaborat pels arquitectes Vicente Alcover Ripoll i Luis Moranta Jaume.

La documentació que es du a aprovació definitiva consta als arxius electrònics que han quedat arxivats a la carpeta electrònica en el següent enllaç:

\\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2018-0004-MOD PGOU LA PROTECTORA\PA2018-0004-PER APROVACIO DEFINITIVA

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

Atès el que disposen els articles 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, d'acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny, pot aprovar-se definitivament la proposta de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.

Per això, i atesos els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals; els art. 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), i amb el quòrum establert a l'article 123.2 del capítol II, títol X de la Llei 7/85 de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/03, de 16 de desembre de Mesures per la modernització del govern local, 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, redactat pels Serveis tècnics de Planejament, per tal que sigui elevat a l'ajuntament Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa per l'adopció del següent:

### ACORD

**1r. Aprovar definitivament** el projecte de modificació del PGOU de Palma referit a l'immoble ubicat al carrer Protectora, 5 (edifici de la Protectora), presentat pel representant de la propietària (Servicios de Catering y Franquicias, S.L.), segons el projecte elaborat pels arquitectes Vicente Alcover Ripoll i Luis Moranta Jaume. S'aprova definitivament el projecte aprovat inicialment llevat de la Memòria ja que la que s'aprova es la que consta amb núm. 11588 d'entrada a l'ajuntament vistos els informes favorables emesos durant la tramitació de l'expedient.

L'objecte de la modificació és el canvi d'ús de l'equipament privat EQ0C/SC 02-01-E, passant a ser d'aplicació el quadre núm. 8 de l'article 65 de les Normes Urbanístiques del PGOU vigent relatiu als catàlegs, a excepció de l'ús residencial i turístic que no es permès.

El projecte que es du a aprovació definitiva, que inclou modificacions, no substancials, introduïdes com a conseqüència d'incorporar les prescripcions de l'aprovació inicial i les observacions de la Direcció General d'Aviació Civil, ha quedat arxivat a la carpeta electrònica en el següent enllaç:

I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2018-0004-MOD PGOU LA PROTECTORA\PA2018-0004-PER APROVACIO DEFINITIVA

El percentatge de cessió del 15% del increment d'edificabilitat mitjana ponderada, que es quantifica al projecte, haurà de ser ingressat a la Intervenció municipal.

**2n. Comunicar** aquest acord als Serveis municipals que es puguin trobar afectats, així com a l'oficina de la revisió del PGOU.

**3r. Comunicar a la Comissió d'Emergències i Protecció de les Illes Balears** que el projecte de modificació del PGOU ha incorporat les observacions contingudes a l'informe emes per la Direcció General d'Aviació Civil i les prescripcions de l'acord aprovat inicialment, que també li serà traslladat juntament amb el present acord d'aprovació definitiva, ja que l'ajuntament de Palma és el competent per l'aprovació definitiva de la modificació del planejament general.

**4t. Publicar** l'acord, juntament amb la normativa adient, al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

**5è. Donar trasllat** a la Delegació del Govern, 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.

**6è. Notificar** el present acord al promotor i al SAREB (propietari anterior)

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

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:

“2.B. ANNEX DE FITXES

- Anul·la la fitxa d'equipament EQ0C/SC 02-01-E

- CATÀLEG FINAL 02-03

En relació a la fitxa de catàleg protecció B amb clau 02/03, amb denominació LA PROTECTORA i situació al carrer de La Protectora, 5, s'afegeix el següent dins el punt 2 relatiu a PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ:

“10.- ORDENANCES D'APLICACIÓ

ELEMENT: PGOU Centre Històric

ENTORN:

S'aplicarà el quadre d'usos num. 8 de l'art.65 de les Normes Urbanístiques, inclòs a la Modificació Puntual per a la regulació aplicable a l'ús turístic albergs juvenils A. Def. 28/03/2019. No està autoritzat l'ús d'habitatge ni turístic.

L'edifici ha d'incorporar generació solar fotovoltaica per a autoconsum a la coberta, amb informe previ favorable de la Comissió de Centre Històric i Catalogació municipal.

Ha de disposar de:

- Pla de Gestió Energètica amb mesures d'estalvi, d'eficiència energètica i de generació renovable.
- Mesures d'estalvi energètic previstes en el Codi Tècnic d'Edificació.
- Incorporació de fontaneria de baix consum per a la reducció de la despesa hídrica.”

“3. FITXA DE LA UE/02-01 (*Veure annex 1*)

Palma, 24 d'agost de 2021

**El cap del Departament**  
Jaume Horrach Font



## FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

CODI U.E./02-01

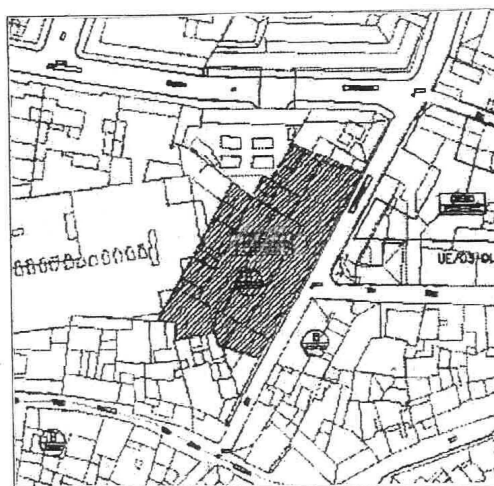
### 1- Identificació

DENOMINACIÓ LA PROTECTORA  
 SITUACIÓ C/LA PROTECTORA 5  
 PLÀNOLS 1/500 D.02/12

SECTOR 02 JAUME III

### 2- Sistemes locals de cessió

CLASSE	IDENTIFICANT/ CODI
ESPAIS LLIURES 0	(1) *
EQUIPAMENTS 0	(2) *
VIALS I INF. 0	
TOTAL 0	



### 3-Superfícies

SUP. SÒL NO LUCRATIU 0  
 SUP. SÒL LUCRATIU 1133  
 TOTAL 1133

### 4- Ordenació

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANÇA	COEF EDIFICABILITAT MITJA	SUP. SÒL	EDIFICABILITAT
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	*	0.00	0	0
	AÏLLADA	*	0.00	0	0
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	*	0.00	0	0
	AÏLLADA	*	0.00	0	0
	VOL. ESP.	*	0.00	0	0
SECUNDARI	TOTES	*	0.00	0	0
TERCIARI	TOTES	*	1.803	1133	2043
EQUIPAMENTS	TOTES	(3) *	0.00	0	0

### 5- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX.(m2t) 2043  
 COEF EDIFICABILITAT MÀX. (m2t/m2) 1.803

### 6- Estàndards Urbanístics

DENSITAT MÀX. VIVENDES (viv/ha) 0  
 DENSITAT POBLACIÓ MÀX.(hab/ha) 0  
 NUM. VIV. MÀX (viv.) 0  
 NUM. HAB. MÀX (hab.) 0

### 7- Gestió, programació i planejament

PLANEJAMENT APROVAT \*  
 PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR \*  
 SISTEMA D'ACTUACIÓ COM.  
 PLA D'ETAPES 0-2

### 8- Observacions

- (1) \*  
 (2) \*  
 (3) \*

ACTUACIÓ DE DOTACIÓ S'HA DE CEDIR EL 15% DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC. ES REGULA A LA FITXA DE CATÀLEG B-02/03. ACTUALMENT HI HA 2868,30 M2 EDIFICATS SOBRE RASANT QUE ES REDUEIXEN A 2043 M2 SITUATS A P.BAIXA, PIS 1 I PIS 2. NO S'ADMET US RESIDENCIAL NI TURÍSTIC.

