

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

3282

Departament de Planejament i Gestió urbanística. Servei Juridicoadministratiu de Planejament. Expedient: PA2022-0001. Aprovació definitiva de la modificació del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) que té per objecte, entre d'altres, en el cas del subsòl corresponent a la planta immediatament inferior a la Plaça Major (planta -1), el canvi de qualificació a zona d'equipament.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 27 de març de 2024, va aprovar definitivament una modificació del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) que té per objecte, entre d'altres, en el cas del subsòl corresponent a la planta immediatament inferior a la Plaça Major (planta -1), el canvi de qualificació a zona d'equipament de forma que l'ús principal assignat sigui el sociocultural i sigui possible implantar altres usos compatibles, mitjançant el següent acord:

“INFORME DE LA TAG CAP DE SERVEI.- Per acord del Ple de l'Ajuntament de 21/12/2023 es va aprovar inicialment la **modificació del PGOU de Palma** que té per objecte, en el cas del subsòl corresponent a la planta immediatament inferior a la Plaça Major (planta -1), el canvi de qualificació a zona d'equipament de forma que l'ús principal assignat sigui el sociocultural i sigui possible implantar altres usos compatibles, amb les limitacions establertes en les normes del Pla General vigents, entre els quals el d'equipament comercial, i la mateixa qualificació com a zona d'equipament amb uso principal sociocultural es preveu per a la planta -1 de la Plaça Capellera, al costat del carrer Sindicat, i de les escalonades que uneixen la Plaça Major amb la Rambla (codi EQ0m/SC-P, 10-17-P, d'ús i domini públic); es proposa també la mateixa qualificació per a la planta -1 situada en el subsòl de les parcel·les cadastrals 0104517 i 0104527, en el sòl i vol de les quals existeixen edificis d'habitatges de titularitat privada, confrontants amb la Plaça Major: es preveu que aquestes superfícies, a nivell de planta -1, avui de titularitat privada, passin a ser de domini públic pel sistema d'expropiació (codi EQ0m/SC-P, 10-18-P, d'ús i domini públic, a obtenir pel sistema d'expropiació). Finalment, es preveu que la resta de les plantes -2, -3 i -4, corresponents al mateix àmbit, es qualifiquin com a zona d'infraestructures, amb un ús principal d'aparcaments i codis IF0a/AP-P, 10-01-E, d'ús i domini públic i IF0a/AP, 10-02-E, d'ús i domini privat.

La present modificació del PGOU es va sotmetre a informació pública per un termini de trenta dies mitjançant la seva publicació en el BOIB núm. 8, de 16/01/2024, al diari “Última Hora” de dia 16/01/2024, i al tauler electrònic d'anuncis i edictes de la seu electrònica d'aquesta Corporació, de dia 18/01/2024 fins a dia 29/02/2024. En aquest termini, que va finalitzar dia 29/02/2024, s'han presentat al·legacions per part del COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS i de TRAUMA GELSAN SLP.

Pel que fa a l'al·legació presentada pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, es tracta més bé d'un escrit de suggeriments; mitjançant informe de data 28/02/24, el Cap dels Serveis tècnics de Planejament dóna resposta a aquests suggeriments.

Quant a l'al·legació presentada per TRAUMA GELSAN SLP, aquesta versa bàsicament sobre el valor d'expropiació contingut al Document econòmic que forma part de la present Modificació del PGOU, i ha estat informada per la Cap del Servei de Valoracions mitjançant informe de 14/03/2024, en sentit desestimatori.

Per altra banda, a la part expositiva de l'acord d'aprovació inicial s'indicava que a la versió per a l'aprovació definitiva s'hauria de tenir en compte l'observació feta pel Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca al seu informe de rebut el 09/12/22, sobre la justificació de la compatibilitat de la proposta amb els instruments d'ordenació territorial d'aplicació; així com també es substituïrien les al·lusions a l'articulat del RLOUS per les corresponents del RLUIB.

Obra a l'expedient informe dels Serveis tècnics de Planejament, de 8 de març de 2024, on s'analitza l'esmentat informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca, i s'assenyalen les modificacions a introduir a la versió de la modificació del PGOU per a l'aprovació definitiva.

A més, amb posterioritat a l'aprovació inicial s'han sol·licitat i emès els següents informes:

- Informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, amb entrada en el Servei de Planejament el 27/02/24, amb una sèrie d'observacions. Aquestes observacions han estat analitzades a l'informe dels Serveis tècnics de Planejament, de 29/02/24, i assenyalen les modificacions a introduir a la versió de la modificació del PGOU per a l'aprovació definitiva.
- Informe de la Direcció General d'Emergències i Interior, amb data d'entrada en el Servei de Planejament de 05/02/24, informe emès amb caràcter favorable.
- Informe del Ministeri de Defensa, amb data d'entrada en el Servei de Planejament de 14/03/24, favorable amb observacions. Aquestes observacions han estat analitzades a l'informe dels Serveis tècnics de Planejament, de 18/03/24, i assenyalen les





modificacions a introduir a la versió de la modificació del PGOU per a l'aprovació definitiva.

- Sol·licitud d'informe a l'Institut Balear de la Dona, no emès dins termini, amb la qual cosa es pot continuar amb la tramitació.

En data 19/03/2024 es trasllada al Servei jurídic de Planejament la Documentació de la Modificació puntual del Pla General referida al canvi de qualificació del subsòl corresponent a les plantes situades sota la cota de la Plaça Major. En la nova documentació s'han introduït certes modificacions respecte a la documentació aprovada inicialment, que es relacionen a l'Annex que s'incorpora al present acord.

Els corresponents arxius electrònics queden arxivats a la carpeta electrònica ubicada en la xarxa en el següent enllaç:

I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2022-0001—MOD PGOU PLAÇA MAJOR\PA2022-0001-v20240318.

La present proposta de Modificació del PGOU vigent (1998) afecta a determinacions de caràcter detallat d'aquest Planejament.

Atesa la tramitació haguda fins ara, es considera que es pot aprovar el Projecte de modificació del PGOU, elevar-lo al Consell de la Gerència i, posteriorment, al Ple per a l'aprovació definitiva.

Es fa constar que se'n sol·licitarà informe a la Secretaria General, en virtut de les seves funcions d'assessorament legal al Ple i les comissions, atribuïdes a l'art. 122.5.e.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril en relació amb l'art. 123.2 del mateix text legal, que té caràcter preceptiu, perquè es tracta d'assumptes que exigeixen una majoria especial.

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, així com l'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, 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 a la modernització del govern local; el RDL 781/86, de 18 d'abril; l'art. 99 i següents del Reglament orgànic del Ple, i els art. 4.1.e i 12.a del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, es proposa al Consell de la Gerència que adopti la següent resolució:

Proposar a la Junta de Govern l'aprovació definitiva de la modificació del PGOU, i que s'elevi al Ple de l'Ajuntament, i que aquest, amb el dictamen previ de la Comissió Informativa, adopti el següent

ACORD

1.- Informar i resoldre les al·legacions i suggeriments presentades pel les entitats COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS i TRAUMA GELSAN SLP en sentit estimatori o desestimatori, segons es desprèn dels informes emesos pels serveis municipals a que es fa menció a la part expositiva del present acord (informe dels serveis tècnics de Planejament, de 28/02/24; i del Servei de Valoracions, de 14/03/2024). Aquests informes obren a l'expedient, s'aproven mitjançant el present acord, i es notificarà individualment a cadascun dels al·legants l'informe corresponent a la seva al·legació, juntament amb el present acord i el seu Annex.

2.-Aprovar definitivament la modificació del PGOU que té per objecte, en el cas del subsòl corresponent a la planta immediatament inferior a la Plaça Major (planta -1), el canvi de qualificació a zona d'equipament de forma que l'ús principal assignat sigui el sociocultural i sigui possible implantar altres usos compatibles, amb les limitacions establertes en les normes del Pla General vigents, entre els quals el d'equipament comercial, i la mateixa qualificació com a zona d'equipament amb ús principal sociocultural es preveu per a la planta -1 de la Plaça Capellers, al costat del carrer Sindicat, i de les escalonades que uneixen la Plaça Major amb la Rambla (codi EQ0m/SC-P, 10-17-P, d'ús i domini públic); es proposa també la mateixa qualificació per a la planta -1 situada en el subsòl de les parcel·les cadastrals 0104517 i 0104527, en el sòl i vol de les quals existeixen edificis d'habitatges de titularitat privada, confrontants amb la Plaça Major: es preveu que aquestes superfícies, a nivell de planta -1, avui de titularitat privada, passin a ser de domini públic pel sistema d'expropiació (codi EQ0m/SC-P, 10-18-P, d'ús i domini públic, a obtenir pel sistema d'expropiació). Finalment, es preveu que la resta de les plantes -2, -3 i -4, corresponents al mateix àmbit, es qualifiquin com a zona d'infraestructures, amb un ús principal d'aparcaments i codis IF0a/AP-P, 10-01-E, d'ús i domini públic i IF0a/AP, 10-02-E, d'ús i domini privat.

La documentació que s'aprova definitivament consisteix en:

- La documentació preparada pels Serveis tècnics de Planejament, signada electrònicament en data 18/03/2024. Els corresponents arxius electrònics queden arxivats a la carpeta electrònica ubicada en la xarxa en el següent enllaç:
I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2022-0001—MOD PGOU PLAÇA MAJOR\PA2022-0001-v20240318.
- El Document econòmic redactat pel Servei municipal de Valoracions, signat electrònicament en data 13/11/23, i que va ser objecte d'aprovació inicial per acord del Ple de l'Ajuntament de data 21/12/23.





La versió que s'aprova definitivament introdueix certs canvis respecte a la versió aprovada inicialment, que no es consideren substancials. Els canvis principals es relacionen a l'Annex al present acord.

2n.- Excloure de la tramitació ambiental estratègica la present Modificació del PGOU, degut que, segons l'informe de la tècnica municipal de medi ambient de data 01/02/23 que obra a l'expedient, no es preveu que l'esmentada modificació tenguí efectes significatius sobre el medi ambient, i no es troba en cap dels supòsits de l'article 12 del DL 1/2.020, de 28 d'agost, Text refòs de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

3er.- Publicar el present acord i el seu Annex, juntament amb la normativa adient, al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

4t.- Donar trasllat a la Delegació de Govern, al Consell Insular de Mallorca i al Govern de les Illes Balears del present acord i el seu Annex dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada. Juntament amb l'acord i el seu annex, es traslladaran també els següents informes: informe dels serveis tècnics de Planejament, de data 8 de març de 2024 (en contestació a l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular); i informe dels serveis tècnics de Planejament, de 29/02/24 (en contestació a l'informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme).

5è.- Comunicar el present acord i el seu Annex a l'Oficina de Revisió del PGOU i a la resta de serveis que es puguin trobar afectats.

6è.- Notificar el present acord i el seu Annex als al·legants, juntament amb els informes corresponents a les seves al·legacions.

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.

ANNEX SOBRE ELS PRINCIPALS CANVIS INTRODUIITS RESPECTE A LA VERSIÓ APROVADA INICIALMENT (EXPEDIENT PA 22/01)

- Es supprimeixen les referències al Reglament de la LOUS, i es substitueixen per les corresponents al Reglament de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.
- En l'apartat de la Memòria sobre marc legal vigent, s'inclou la referència al Pla general aprovat definitivament el 28/04/2023.
- S'han corregit errors materials existents a les fitxes d'equipaments de la planta -1, en allò relatiu a l'ús assignat previst.
- S'ha concretat en la Memòria la superfície actualment de domini privat afectada per l'expropiació en la planta -1 amb la finalitat de destinar-la a equipament de domini públic.
- S'ha ampliat la justificació del compliment dels instruments d'ordenació territorial i, concretament, del Pla Territorial i la vigent Modificació núm. 3.
- S'ha fet referència en la Memòria a les condicions de l'article 31 del Real Decret 369/2023 en relació al compliment de les servituds aèries de l'aeroport de Son Sant Joan.
- S'ha incorporat el plànol de servituds aèries de dit aeroport que s'estableixen al Real Decret 416/2011.

Complint amb l'art. 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, l'art. 108 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'Illa de Mallorca, i l'art. 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, 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.

En compliment de l'art. 12.4.d) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el contingut íntegre del Planejament aprovat està disponible a través del següent enllaç:

https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EsDOniZfFmdNqy_ZB1-ttPEB54Uxxv7G08wg1JCnP38CtA?e=S0SUsd

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:

ZONIFICACIÓ I ORDENANCES

Com s'assenyala en l'apartat 1.4 de la Memòria descriptiva, la superfície del sòl inclosa en l'àmbit de la present Modificació Puntual del Pla General està afectada per les següents zones o qualificacions, i es regulen en els Articles de les Normes vigents que s'assenyalen:

EL1a	Artº 158
EL1b	Artº 159
IF0b	Artº 163
Protecció Ambiental N	Artº 274

Le superfícies corresponents al sòl i volada de l'àmbit no se modifiquen.

Segons la Modificació Puntual del Pla General proposta, en el subsòl de l'àmbit s'assignen les següents qualificacions:

Planta -1 EQ0m (regulada en l'Art. 149 bis, inclòs en la Modificació Puntual del Pla General aprovada definitivament el 31-10-2013).

Plantes -2, -3 i -4 Zona IF0a (Art. 162)

En la zona EQ0m s'estableix un tipus d'edificació segons volumetria específica per configuració flexible, definit en els Articles 122 i 125 de les Normes vigents.

El perímetre regulador es correspon amb el perímetre de la planta -1 existent i els perfils reguladors amb les diverses seccions actuals, serà l'altura permesa l'existent.

Aquestes plantes no es consideren com a soterranis o semisoterranis si es té en compte la ubicació respecte de la cota de la Rambla.

L'ús principal assignat a la planta -1 serà d'equipament sociocultural (5.1) definit en l'Article 58.

Els usos compatibles seran els assenyalats en el quadre d'usos núm. 7 de l'Article 65 que correspon a les zones d'equipament, amb el règim de compatibilitat establert en l'Article 142.

A les tres plantes la superfície de subsòl ocupada de les quals es qualifica com a zona IF0a l'ús principal assignat és el d'aparcaments de vehicles (6.5) definit en l'Article 59, amb el règim de compatibilitat d'usos complementaris assenyalat en aquest Article.

Es d'aplicació l'Article 97 de les Normes del Pla General vigents, sobre servituds aeronàutiques i edificacions llandants amb gleres públiques, carreteres, línies elèctriques d'alta tensió i poliducte de productes petroliers segons el contingut de la redacció de la Modificació Puntual de Pla General relativa a l'ajustament de la superfície del sòl de creixement del Pla General al Pla Territorial, aprovada definitivament el 25-09-2014

Per a la realització d'actuacions en zones de servituds aeronàutiques s' hauran de complir les condicions regulades a l' article 31 del Real Decret 369/2023, de 16 de maig, pel qual es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria.

(veure ANNEX FITXES DE SISTEMES)

(Signat electrònicament: 9 d'abril de 2024)

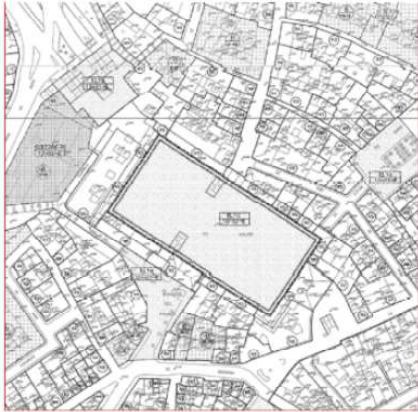
El secretari general del Ple
Nicolau Conti Fuster





ANNEX
FITXES DE SISTEMES

Fitxa de Sistemes			
1.- Identificació		IDENTIF	EL 1b
DENOMINACIÓ	PLAÇA MAJOR- ESPAI LLIURE	CODI	10-02-E
SITUACIÓ	10 EL SINDICAT	CARRER	PLAÇA MAJOR
FULL UTM	78-00-E, 78-00-C	REF. CAD.	01045-33
FULL 500	9 - 13		
FULL 1000	*		
FULL 5000	*		
2.- Característiques Funcionals			
SUPERFÍCIE	3914 m²	DOMINI	PÚBLIC
NÚM. INVENT.	---	ÚS	PÚBLIC
3.- Normativa d'Aplicació			
ORDENACIÓ	EL 1b	CATÀLEGS	-/----
PLANEJAM. APROV.	*	CLASIF.SÒL	S.U.
PLANEJAMENT	*		
ALTRES	*		
4.- Gestió del Sòl			
ASSIGNACIÓ	*	SISTEMA	*
ÀMBIT	*	ETAPES	*
5. Observacions			





Ajuntament de Palma

ANNEX
FITXES DE SISTEMES

Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ PLAÇA MAJOR- EQUIPAMENTS

SITUACIÓ 10 EL SINDICAT

FULL UTM 78-00-E, 78-00-C

FULL 500 9 - 13

FULL 1000 *

FULL 5000 *

IDENTIF EQ0m/SC-P

CODI 10-17-P

CARRER RAMBLES

REF. CAD. 01045-33

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE 4332.39 m²

DOMINI PÚBLIC

NUM. INVENT. ---

US PÚBLIC

3.- Normativa d'Aplicació

ORDENACIÓ EQ0m/SC-P

CATÀLEGS -/-----

PLANEJAM. APROV. *

PLANEJAMENT *

ALTRES *

CLASIF.SÒL S.U.

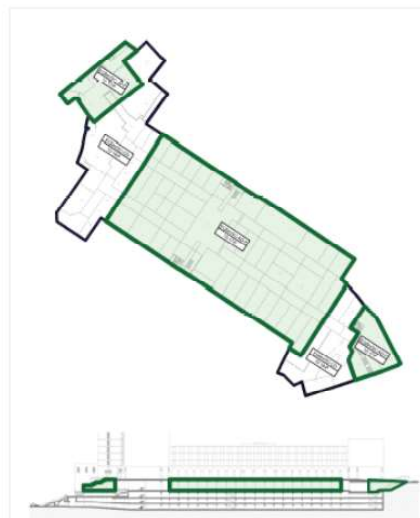
4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ *

SISTEMA *

ÀMBIT *

ETAPES *



5.- Observacions

*-----



Ajuntament de Palma

ANNEX
FITXES DE SISTEMES

Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ PLAÇA MAJOR- EQUIPAMENTS

SITUACIÓ 10 EL SINDICAT

FULL UTM 78-00-C

FULL 500 13

FULL 1000 *

FULL 5000 *

IDENTIF EQ0m/SC-P

CODI 10-18-P

CARRER PLAÇA MAJOR

REF. CAD. 01045-33

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE 1962.78 m²

DOMINI PÚBLIC

NÚM. INVENT. ---

ÚS PÚBLIC

3.- Normativa d'Aplicació

ORDENACIÓ EQ0m/SC-P

CATÀLEGS -/-----

PLANEJAM. APROV. *

PLANEJAMENT *

ALTRES *

CLASIF.SÒL S.U.

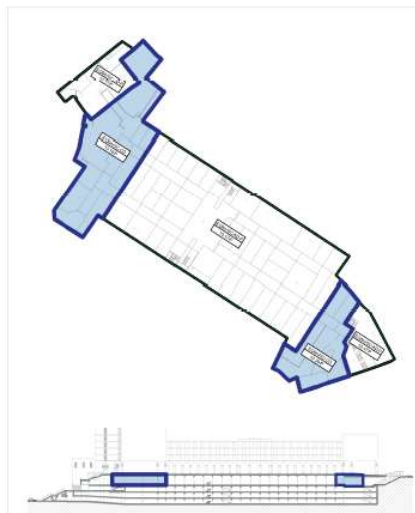
4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ *

SISTEMA EXP

ÀMBIT *

ETAPES *



5.- Observacions

*-----



Ajuntament de Palma

ANNEX
FITXES DE SISTEMES

Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF

CODI

CARRER

REF. CAD.

2.- Característiques Funcionals

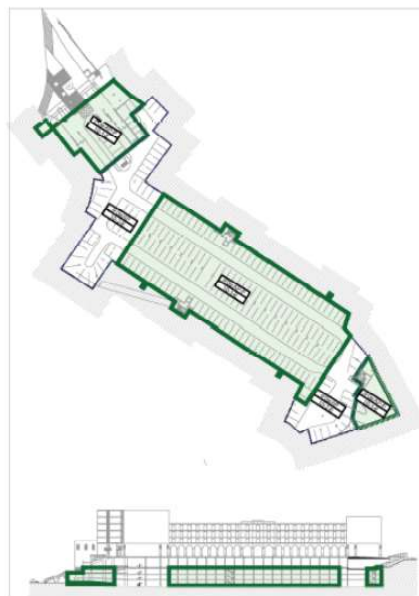
SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. US

3.- Normativa d'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF.SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions

*(1) Sup. de Sostre Planta -4º = 3952,02 m², Sup. Planta -3º = 4085,72 m², Sup. Planta -2º = 4467,49 m²



Ajuntament de Palma

ANNEX
FITXES DE SISTEMES

Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF
CODI

CARRER

REF. CAD.

2.- Característiques Funcionals

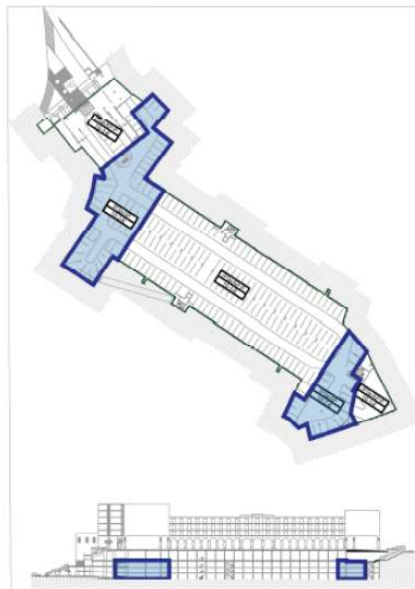
SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa d'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF.SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions

*(1) Sup. de Sostre Planta -4º = 1809 m², Sup. Planta -3º = 1866,72 m², Sup. Planta 2º = 1946,31 m²