



Sección I. Disposiciones generales AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

9954

Planeamiento y Gestión Urbanística. Edicto información pública aprobación definitiva proyecto modificación PGOU cuestión de indivisibilidad y patrimonial. Arts. 10 y 18.2 TR NNUU modificación PGOU Sector Levante. Manzanas 15-A i 22 en CE Joan Maragall. PA 2013/0001

Exp: PA 2013/00010000

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 10.05.2013 aprobó definitivamente, una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG JEFE DEL SERVICIO- El proyecto de modificación del PGOU de Palma, redactado por los servicios técnicos de Planeamiento, y referido a la modificación de los artículos 10 (apartados 3 y 6), sistemas de equipamientos, y el artículo 18.2, ordenación de la edificación de la subzona SL 1 (Hotel) en ordenación volumétrica de frente de mar, del texto refundido de las Normas de la Modificación del PGOU Sector Levante, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 28.02.2013, y sometido a información pública de un mes mediante anuncios en el Boletín Oficial de las Islas Baleares núm. 32 de día 07.03.2013, edicto núm. 4124; en el diario "El Mundo" de día 11.03.2013; y en el tablón de edictos de esta Corporación. Dentro de este plazo, que acabó el día 12.04.2013 se ha presentado una alegación por parte de Josel, S.L. Esta alegación ha sido informada por los servicios técnicos y jurídicos del departamento de Planeamiento, en informe que se incorpora como anexo a la presente propuesta.

Visto lo que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, se solicitó al Consejo Insular de Mallorca la emisión del correspondiente informe, con: remisión de un ejemplar de la documentación que había sido objeto de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

Por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca se informa favorablemente la propuesta de modificación del PGOU, con dos observaciones que han sido recogidas en una nueva versión del proyecto de modificación del PGOU preparada por los servicios técnicos de Planeamiento, con fecha de entrada en el servicio jurídico de Planeamiento el de 19.4.2013 y núm. 266.

Con posterioridad a la aprobación inicial se ha recibido informe favorable de la Consejería de Turismo y Deportes.

Se hace constar que se solicitará informe a la Secretaría General en virtud de sus funciones de asesoramiento legal al Pleno y las Comisiones, atribuidas en el artículo 122.5.e) apartado 2º de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación al artículo 123.2 del mismo texto legal, que tendrá carácter preceptivo porque se trata de asuntos que exigen una mayoría especial. Dicho informe se prevé también en el artículo 85 de la Ley 20/2006, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares, de 15 de diciembre.

Visto lo que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por ello, y vistos los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales los art 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), y con el quórum establecido en el artículo 123.2 del capítulo II, título X de la Ley 7/85 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/03, de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del gobierno local, RDL 781/86, de 18 de abril, art 99 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno, 4~1-e) y 12-a) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, se considera que el Consejo de la Gerencia puede adoptar la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación definitiva del proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, relativa a la modificación de los artículos 10 (apartados 3 y 6), sistemas de equipamientos, y el artículo 18.2, ordenación de la edificación de la subzona SL1 (Hotel) en ordenación volumétrica de frente de mar, del texto refundido de las Normas de la Modificación del PGOU Sector Levante; para que sea elevado al Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:



ACUERDO

1º.- **Desestimar** las alegaciones presentadas en fecha 8 de abril de 2013 por Ruth Gilberte Ríos, actuando en representación de JOSEL, S.L., en relación a la modificación del PGOU relativa a la modificación de los artículos 10 (apartados 3 y 6), sistemas de equipamientos, y el artículo 18.2, ordenación de la edificación de la subzona SLI (Hotel) en ordenación volumétrica de frente de mar, del texto refundido de las Normas de la Modificación del PGOU Sector Levante, modificación aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 28.02.2013. Esta desestimación se fundamenta en el informe emitido por los servicios técnicos y jurídicos del Departamento de Planeamiento, que se adjunta como anexo al presente acuerdo.

2º.- **Aprobar definitivamente** la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, relativa a la modificación de los artículos 10 (apartados 3 y 6), sistemas de equipamientos, y el artículo 18.2, ordenación de la edificación de la subzona SLI (Hotel) en ordenación volumétrica de frente de mar, del texto refundido de las Normas de la Modificación del PGOU Sector Levante. Este proyecto de modificación del PGOU, con fecha de entrada en el servicio jurídico de Planeamiento el 19.4.2013 y núm. 266, ha sido redactado por los servicios técnicos de Planeamiento, a los efectos de dar cumplimiento a las observaciones contenidas en el acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca, adoptado en el trámite previsto en los artículos 72 y 73 de la Ley de Capitalidad de Palma de Mallorca. Todo ello; visto el resultado de la información pública, y vistos los informes obrantes en el expediente.

3.- **Comunicar el presente** acuerdo a los Servicios municipales que es puedan encontrar afectados, así como ala Oficina de la revisión del PGOU.

4º- **Notificar el presente acuerdo** a Palau de Congressos de Palma, SA

5º- **Dar traslado** al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo, dentro del plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

6º- **Publicar** el presente acuerdo, juntamente con la normativa apropiada, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, quedando entonces levantada la suspensión del otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de este acuerdo.

Cumpliendo el art. 1.1.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y el art. 136 del Reglamento de Planeamiento, RD. 2159/78, de 23 de Junio, se publica para general conocimiento y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero, se puede presentar recurso contencioso administrativo siempre que se esté legitimado, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, y con los artículos 25 y 45 y ss. de esta Ley de la jurisdicción contencioso-administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación.

Asimismo y de acuerdo con los artos 70 y 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de esta modificación de PGOU:

3. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS

3.1.-Redacción del artículo 10 modificado del texto refundido de las normas urbanísticas Mod. PGOU Sector de Levante.

Se modifica, el artículo 10; sistemas de equipamientos, en referencia a los apartados 3.i) cambio de uso de Administrativo -Institucional a sociocultural y apartado 6 equipamiento Palacio de Congressos se modifican los epígrafes b), d), g) y se introducen los epígrafes y), j) y k) (a raíz de las prescripciones 1,2 y 3 de la aprobación definitiva de la Mod. Puntual PGOU referida en las manzanas 18 y 15 a del Sector de Levante), que dirá textualmente:

Arte. 10- Sistemas de equipamientos

1.-Los equipamientos previstos serán de titularidad pública o mixta (público-privada)

2.-Los equipamientos de nueva creación se concretarán por Estudio de Detalle (ED) y su ordenación será coherente con el entorno de cada emplazamiento. Esta ordenación respetará la edificabilidad asignada, el uso y la altura máxima funcional según el uso cuando esté señalada, dentro de cada pieza.

La alteración requerirá la redacción de un plan especial.



3.-Los Usos previstos para cada pieza de equipamiento corresponderán a:

Emplazamiento	Uso	Altura máxima
a) Joan Maragall/Avda. Gabriel Alomar	Socio cultural	3 plantas
b) Joan Maragall/c. Manual Azaña	Existente	
c) Avda. De México/c. Ciutat	Asistencial/Sanitario/Social	3 plantas
d) C. Puerto Rico	Existente	
e) Avda. De México / c. Puerto Rico (FERIA)	Administrativo Institucional	singular (ED)
f) Avda. De México/c. Brotad	Administrativo-Institucional	3 plantas
g) C. Brotad	Socio cultural y Asistencial	5 plantas
i) Frente de Mar (M.Azaña/C.Querétano)	Socio cultural (Palacio de Congresos)	

El equipamiento e) de la calle de Puerto Rico no se considera fuera de ordenación, y podrá mantener su volumetría actual mientras no sea transformado o ampliado.

El equipamiento g) se prevé que pueda ser de titularidad mixta. El resto serán de titularidad pública.

4.-Los equipamientos de nueva creación tendrán que prever como dotación mínima de aparcamiento prevista por las normas del plan general, y siempre las mínimas necesarias por razones funcionales, de manera justificada.

5.-Al equipamiento de la FERIA se admite que se pueda destinar hasta un máximo de 15.000 m² de techo adicional sobre la edificabilidad asignada por encima de rasante de referencia de planta baja, siempre que su destino sea para uso de aparcamiento. La solución de fachadas y volúmenes. será coherente con las calidades del resto del conjunto.

6.-Equipamiento Palau de Congresos (epígrafe 3.1):

a) Se prevé que el equipamiento de nueva creación en el frente de mar sea destinado a Palacio de Congresos. El mismo incorpora una edificabilidad como salas polivalentes que podrán ser destinadas a usos complementarios a usos complementarios del hotel previsto en la manzana inmediata, calificada como SLI(hotel).

b) La manzana del equipamiento y del hotel podrán conectarse por debajo, o por encima, del vial y del espacio público con un paso que no superará los 10 m. de anchura, y que se resolverá de forma que no interfiera en la correcta solución de los servicios públicos subterráneos. La superficie correspondiente a dicho paso subterráneo o aéreo podrá disponer de una calificación jurídica diferente a la del resto de la superficie edificada que se ubique en la parcela.

c) Dentro de la delimitación del equipamiento, en frente de mar, el proyecto tendrá que ubicar una superficie de 545 m² en forma de espacio público, correspondiendo a la superficie de espacios libres (LO) que la presente MOD PGOU no concreta en su emplazamiento, para facilitar el proyecto de equipamiento.

d) La superficie de parcela, de 8.468 m², puede ser ocupada totalmente en subsuelo como en superficie. La superficie de sótano o semisótano que se ubique en el subsuelo podrá disponer de una calificación jurídica diferente de la que se sitúe al suelo o en el vuelo de la parcela bis plazas de aparcamiento correspondientes al hotel se podrán ubicar en el subsuelo de la parcela del equipamiento del Palacio de Congresos, así como en el subsuelo del vial de separación entre las dos parcelas, que también podrá tener una calificación jurídica diferenciada del suelo y vuelo de dicho vial.

e) La altura máxima será de 20 m en toda su ocupación, y puede exceder hasta los 30 m en el 30 % de la ocupación.

f) La edificabilidad máxima prevista es de 17.500 m² por el Palacio de Congresos y de 3.000 m² para salas polivalentes, que se pueden asociar al uso hotelero.

g) Para el desarrollo del equipamiento se tendrá que convocar un concurso de proyectos que permita valorar la opción más adecuada entre diferentes alternativas que se puedan presentar. Una vez construido, cualquier obra que afecte a su envolvente tendrá que tener en cuenta la





singularidad del conjunto, Palacio de Congresos y hotel, que serán evaluadas en su conjunto e, informadas por la Comisión de Calidad del Sector de Levante (art. 26de las normas urbanísticas de la Mod. PGOU) .

h) El equipamiento se prevé que pueda ser de titularidad mixta.

i) Se tendrán que disponer los correspondientes equipos de bombeo a las plantas subterráneas, así como implantar las medidas constructivas adecuadas para evitar las inundaciones y los usos a los cuales se destinen estas plantas subterráneas tendrán que ser compatibles con los niveles de riesgo existentes.

j) Se tienen que adoptar estrategias ambientales estandarizadas como un programa de gestión ambiental según una norma reconocida

k) Al encontrarse el ámbito de la modificación incluido dentro de las servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura requerirá informe favorable de la administración competente sobre las alturas máximas permitidas.

3.2.-Redacción del artículo 18.2 modificado del texto refundido de las normas urbanísticas Mod. PGOU Sector de Levante.

Atendiendo los objetivos de esta modificación de PGOU se modifican los epígrafes c),d),f), y se introducen los epígrafes nuevos g), h), y),j) y k) (los epígrafes h), y), j) y k) se incorporan a raíz de las prescripciones 1, 2, 3 y 4 de la aprobación definitiva de la Mod. Puntual PGOU referida en las manzanas 18 y 15 a del Sector de Levante).

"Subzona SL1 (hotel). Hotel en ordenación volumétrica de frente de mar". Las ordenanzas específicas vienen definidas al art. 18.2 del texto refundido las Normas de la Mod, PGOU Sector Levante, que dirá, textualmente"

2) Ordenación de la edificación de la subzona SL1. (hotel) en ordenación volumétrica de frente de mar.

a) La tipología edificatoria: es la de volumetría específica, configuración flexible. El uso permitido es únicamente el turístico. Para todo aquello que no venga determinado en la "Modificación del PGOU en el Sector de Levante" será aplicable subsidiariamente el que establecen las normas del PGOU para la tipología edificatoria de volumetría específica y, en particular, el que se establece al artículo 132 para las zonas "F".

b) La edificabilidad máxima permitida es de 17.700 m² y la concreción volumétrica específica se determina en los planos de ordenación volumétrica detallada de la manzana 15a

c) El edificio hotelero podrá conectarse con el equipamiento Palacio de Congresos mediante un paso subterráneo, o aéreo, de unión para acceder a las salas polivalentes del equipamiento del Palacio de Congresos, según las especificaciones del artículo 10.6 de estas normas. El paso aéreo podrá disponer de un apoyo estructural sobre la vía pública, con una ocupación no superior a 14m² La superficie correspondiente a dicho paso subterráneo o aéreo podrá disponer de una calificación jurídica diferente, a la del resto de la superficie edificada que se ubique en la parcela.

d) Como referencia a la planta baja, se determinan unas plataformas para la implantación de la edificación que permite absorber la diferencia de nivel entre la calle litoral y la calle interior. El techo que tiene consideración de sótano según las presentes normas y será destinado a aparcamiento o instalaciones de servicios técnicos, no será contabilizado como edificabilidad. La superficie de sótano o semisótano que se ubique en el subsuelo podrá disponer de una calificación jurídica diferente de la que se sitúe al suelo o en el vuelo de la parcela. Las plazas de aparcamiento correspondientes al hotel se podrán ubicar en el subsuelo de la parcela del equipamiento del Palacio de Congresos, así como en el subsuelo del vial de separación entre las dos parcelas, que también podrá tener una calificación jurídica diferenciada del suelo y vuelo de dicho vial.

e) No se admiten accesos a los aparcamientos desde el paseo marítimo.

f) El proyecto tendrá que prever como dotación mínima de aparcamiento obligatoria la prevista por las normas Urbanísticas del Plan general.

g) Los posibles cambios en la envolvente del edificio que se ajusten a los parámetros edificatorios y a la concreción volumétrica específica detallada a los planos de ordenación volumétrica de la manzana 15a tendrán que tener en cuenta la singularidad del conjunto arquitectónico Palacio de Congresos y hotel. Las soluciones arquitectónicas serán evaluadas en su conjunto, Palacio de Congresos -Hotel, e informadas por la Comisión de Calidad del Sector de Levante (art. 26 de las normas urbanísticas de la Mod. PGOU).

h) Se tendrán que disponer los correspondientes equipos de bombeo a las plantas subterráneas, así como implantar las medidas constructivas adecuadas para evitar las inundaciones y los usos a los cuales se destinen estas plantas subterráneas tendrán que ser compatibles con los niveles de riesgo existentes.

y) Se tienen que adoptar estrategias ambientales estandarizadas como un programa de gestión ambiental según una norma reconocida.





j) Al encontrarse el ámbito de la modificación incluido dentro de las servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura requerirá informe favorable de la administración competente sobre las alturas máximas permitidas.

k) Las distancias entre la calzada y los vértice de la edificación serán las mínimas grafiadas en el plano a escala 1/1500 remitido por la Dirección Insular de Carreteras.

Palma, 16 de maig de 2013

El cap del Departament,

p.d.Decret de batlia núm. 10434 de 8 de juny de 2012,

Jaume Horrach Font

