

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

11603***Aprobación definitiva proyecto de estudio de detalle en la plaça Cort, plaça pescateria, c/ Colom, c/ Paners i Jaume III (PE2012/0001)***

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 29/05/2014 ha desestimado las alegaciones formuladas y ha aprobado definitivamente el estudio de detalle que afecta a terrenos delimitados por la Plaza. de Cort, Plaza. Pescadería, Calle Colon, Calle Paners, y la calle Jaume II , y que tiene por objeto reubicar la edificabilidad máxima permitida , la volumetría y altura con el fin de compensar la obligatoriedad del mantenimiento de los restos arqueológicos hallados durante la intervención arqueológica , promovido por " Resnostrum SL" , y redactado por " Sánchez Cantalejo + Tomas Estudio de Arquitectura " .

Cumpliendo el art. 11.2 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. 140.6 del Reglamento de Planeamiento, R.D. 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, 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 el artículo 70 y 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de este Estudio de Detalle:

NORMATIVA APLICABLE

La parcela esta afectada por la Normativa N4, según el Plan General de Palma de Mallorca

El hallazgo de restos arqueológicos (aljibes), la obligación impuesta de conservarlos y asegurar dentro de lo posible el uso público de los bienes que se conservan suponen una pérdida de superficie construida en las tres plantas sótano que se quieren realizar, así como la adaptación del proyecto para no afectar a esa zona a conservar.

Esta adaptación supone que los ascensores se ubiquen en un lugar que no interfiera con el aljibe, que las escaleras no puedan continuar bajando hacia las plantas sótano y obligue a realizar una escalera independiente, con la correspondiente pérdida de superficie en planta baja.

El artículo 283 del Régimen especial para el Centro Histórico dispone que: Si en el transcurso de la excavación se produjeran hallazgos de restos arqueológicos inmuebles, la administración competente, el Consell Insular de Mallorca, podrá proceder a la expropiación de los restos y de los terrenos correspondientes, trasladarlos, admitir su destrucción o prevenir su conservación.

En caso de no procederse a la expropiación y de que sea necesaria la conservación de los restos arqueológicos in-situ, se formulará una modificación de planeamiento, a fin de que, manteniendo el aprovechamiento en valor monetario o en edificabilidad, se asegure además del mantenimiento de los bienes culturales, su integración en el paisaje urbano y, en medida de lo posible, su uso público, a fin de compensar los perjuicios ocasionados por el hallazgo.

En la tramitación de la modificación de planeamiento, deberá darse audiencia a la administración tutelada que, si es caso, podrá efectuar una nueva valoración de los restos arqueológicos, modificando el informe que ha motivado la formulación del Estudio de Detalle. Una vez aprobado éste, se otorgarán las autorizaciones pertinentes o se iniciarán las obras.

PERJUICIOS OCASIONADOS POR EL HALLAZGO.

Tal como dispone la norma anteriormente citada, se formula el presente Estudio de Detalle en el cual se disminuye la edificabilidad prevista en las normas urbanísticas.

La pérdida en valor monetario por la disminución de la superficie de sótanos queda compensada por la reordenación volumétrica aumentando una planta sin aumento de volumen, creando un patio interior, tal y como se justifica a continuación.

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene como intención la reubicación del volumen y edificabilidad previsto en la normativa, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) No se aumenta la edificabilidad prevista en el PGOU de Palma para la parcela.
- b) No se aumenta la intensidad de uso residencial permitido.
- c) No se aumenta el volumen previsto en el PGOU de Palma para la parcela.

La propuesta de este Estudio de Detalle, es la reordenación del volumen mediante la creación de un patio interior, a cambio de:

- a) Aumentar la altura prevista por el planeamiento N4
- b) Incrementar una planta el número de alturas previstas por la normativa N4 pasando de 4 plantas y 4 plantas + altillo, según anchura de parcela a 5 plantas y 5 plantas + altillo.

Hay que considerar que en la normativa particular N4 hay dos alturas permitidas. En parcelas de anchura inferior a 8 metros, la altura máxima (al permitirse un altillo), sería 4 plantas + altillo y en parcelas superiores a 8 metros N4 tiene una altura de 4 plantas.

Además hay que tener en cuenta que la propuesta de este Estudio de Detalle, es inferior en altura y número de plantas a la del edificio que existió en las parcelas, el cual se derribó. Por otro lado, cabe destacar que la propuesta del Estudio de Detalle tendrá alturas similares o inferiores a las edificaciones de los vecinos existentes, y sus normativas aplicables.

También queremos significar que la calificación N4, afecta a las calles estrechas del Casco Antiguo como es la calle Paners, pero que nuestro edificio, aunque está ubicado en esta calle, confronta con la Plaza Pescadería, por lo que visualmente hubiese sido más lógico calificarlo con una norma más propia de la calle Colón.

CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida por la normativa es por niveles, la siguiente (se adjunta documentación gráfica):

Planta Baja	264,07 m2
Planta Altillo	66,45 m2
Planta 1ª	264,07 m2
Planta 2ª	264,07m2
Planta 3ª	264,07m2
TOTAL	1.122,73m2

Para el cálculo de la edificabilidad se ha considerado:

Planta Baja	200,29m2
Planta Altillo	23,42m2
Planta 1ª	200,29m2
Planta 2ª	200,29m2
Planta 3ª	200,29m2
Planta 4ª	200,29m2
TOTAL	1.024,87m2

Cálculo de Volumen.

El volumen del estado actual de las edificaciones previas al derribo era de 4,978.90 m3.

El volumen máximo permitido por la normativa del PGOU es de 3.956,91 m3

El volumen previsto en el presente Estudio de Detalle es de 3.608,23 m3



La comparativa del volumen descrito se detalla en los planos adjuntos.

CONSERVACIÓN RESTOS ARQUEOLOGICOS HALLADOS.

En las plantas sotano, dentro de los usos permitidos, se ubicarán usos que, en la medida de lo posible, permitan el uso público de los restos arqueológicos.

Palma a 04 de juny de 2014

El jefe del Departamento

p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

