



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

**1073**

*Area modelo de ciudad, urbanismo y vivienda digna. Departamento de planeamiento y gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de planeamiento. Exp: PA 2014/0003. Aprobación definitiva modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) referida al ámbito de las calles Illa de Creta, Esculls, Josep Mascaró i Passarius y Pasaje de les Roques*

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 29.10.2015 aprobó definitivamente una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) mediante el siguiente acuerdo:

**"Informe de la TAG Jefe de servicio-** Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2015 se aprobó inicialmente la Modificación del PGOU de Palma referida al ámbito de las calles Illa de Creta, Esculls, Josep Mascaró y Passarius y Passatge de les Roques, según proyecto presentado por la entidad BIBILONI 2000 SA, modificación que tiene por objeto retrasar la alineación de fachada establecida en la calle Esculls y recalificar los terrenos incluidos en su ámbito, pasando de zona D3a, donde el uso principal asignado es el residencial plurifamiliar y el tipo de edificación es según alineación a vial con fachada retranqueada de la alineación oficial, en zona F0a, donde el tipo de edificación es según volumetría específica, manteniendo las 3 plantas de altura y uso principal asignado; esto con el fin de situar la edificabilidad fuera de la franja de servidumbre de protección de Costas.

En el acuerdo de aprobación inicial se decía: "Antes de la aprobación definitiva, se deberá presentar por parte de la entidad promotora la rectificación del apartado 2.3 de la memoria, con supresión de la referencia al texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (Real Decreto 1346/1976) del punto 2.3 de la memoria, sustituyéndola por la Ley 2/2014, de 29 de marzo, de ordenación y uso del suelo. "

Seguidamente, se sometió a información pública de un mes mediante anuncios en el Boletín Oficial de las Islas Baleares núm. 70, de día 09/05/2015, edicto núm. 7930; en el diario "El Mundo" de día 12/05/2015; y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación. Además, el acuerdo de aprobación inicial se notificó individualmente o, en su caso, por edictos a los propietarios afectados, según relación facilitada por el IMI.

Dentro de este plazo, que acabó el día 29/07/2015, se ha presentado una alegación por parte de la Demarcación de Mallorca del Colegio Oficial de Arquitectos Islas Baleares. Esta alegación ha sido informada por los servicios jurídicos de Planeamiento justificando su desestimación, en informe de fecha 12/06/2015 que se incorpora como Anexo I al presente acuerdo.

Con posterioridad a la aprobación inicial se han solicitado los siguientes informes: - A la Delegación de Defensa de las Islas Baleares, que emitió informe favorable. - A la Dirección General de Interior, Emergencias y Justicia, que no ha emitido informe en plazo, por lo que se puede entender favorable. - A la Demarcación de Costas de las Islas Baleares, que emite informe favorable a la Modificación del PGOU. -Y A la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, que emite informe con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 02.07.2015 (informe con observaciones).

En cuanto a las observaciones del informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca, éstas se concretan en: "1ª. ...en la documentación escrita y gráfica aprobada definitivamente debe quedar constancia de la condición de promotora que tiene el Ayuntamiento de Palma. // 2a. Hay que estudiar la afección que supone la ordenación que se propone en esta modificación sobre todas las parcelas de la manzana afectada... // 3a. Hay que estudiar la afección que podría suponer la ordenación que se propone en esta modificación en los alrededores de la Torre d'en Pau, que tiene la consideración de bien de interés cultural.". En cuanto a la primera observación, la propuesta que se somete a la aprobación definitiva ya distingue, de conformidad con el artículo 149.3 del Reglamento General de la LOUS entre la entidad particular que presenta la propuesta de modificación del PGOU, BIBILONI 2000 SA, y la asunción de esta iniciativa por parte del Ayuntamiento. En cuanto a las observaciones segunda y tercera, éstas han sido analizadas en informe de los servicios técnicos de Planeamiento de 28/07/2015, informe que obra en el expediente y justifica el estudio de dichas afecciones.

En fecha 11/09/2015, con número 572, ha tenido entrada en el servicio de Planeamiento la propuesta de modificación del PGOU presentada por BIBILONI 2000 SA, con el fin de rectificar el apartado 2.3 de la memoria, según aquello que se imponía a la aprobación inicial; así como dar cumplimiento al apartado primero del informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo de Mallorca. Estos cambios no resultan sustanciales respecto a la versión que fue aprobada inicialmente.

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 por qué 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.

Considerando 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, para que sea elevado al ayuntamiento Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente

### ACUERDO

**1º.-Desestimar la alegación** presentada por la Demarcación de Mallorca del Colegio Oficial de Arquitectos Islas Baleares, de acuerdo con el informe emitido por los servicios jurídicos de Planeamiento, de fecha 12/06/2015, que se incorpora como Anexo I al presente acuerdo, formando parte del mismo.

**2º.- Aprobar definitivamente** la modificación puntual del PGOU referida al ámbito calles Illa de Creta, Esculls, Josep Mascaró i Passarius y Pasaje de les Roques, según proyecto presentado por la entidad BIBILONI 2000 SA, modificación que asume el Ayuntamiento de palma, y que tiene por objeto retrasar la alineación de fachada establecida en la calle Esculls y recalificar los terrenos incluidos en su ámbito, pasando de zona D3a, donde el uso principal asignado es el residencial plurifamiliar y el tipo de edificación es según alineación a vial con fachada retranqueada de la alineación oficial, en zona F0a, donde el tipo de edificación es según volumetría específica, manteniendo las 3 plantas de altura y el uso principal asignado; esto con el fin de situar la edificabilidad fuera de la franja de servidumbre de protección de Costas.

La documentación que se aprueba definitivamente consiste en la propuesta de modificación con fecha de entrada de 11/09/2015 y número 572, que da respuesta al requerimiento contenido en el acuerdo de aprobación inicial en cuanto a la rectificación del apartado 2.3 de la memoria, y en las observaciones del apartado primero del acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y que, por otra parte, no supone cambios sustanciales respecto a la versión que fue aprobada inicialmente.

Todo ello, visto el resultado de la información pública, y vistos los informes que obran en el expediente.

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

**4º.- Comunicar el presente acuerdo** a la Demarcación de Costas de Baleares

**5º.- Notificar el presente acuerdo** a la entidad solicitante (BIBILONI 2000 SA), así como a todos los propietarios afectados.

**6º.- Dar traslado** al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo, en el plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

**7º.- Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil** de la certificación del acto de aprobación definitiva, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada, de conformidad con lo regulado en la disposición adicional segunda.6 del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, en la redacción dada por el real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

**8.-** Una vez se pueda entender emitida con carácter favorable la resolución de la Dirección General de Aviación Civil, **publicar** el presente acuerdo, junto con la normativa adecuada, 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 ".

### ANEXO I

**“Asunto: Informe sobre alegación del COAIB en relación Modificación PGOU calle Esculls (PA 14/03).**

En fecha 9 de junio de 2015 tiene entrada en el Ayuntamiento de Palma escrito de alegaciones presentado por el Colegio Oficial de Arquitectos Islas Baleares en relación a la aprobación inicial de la modificación del Plan General referida a la manzana definida por las calles

Esculls, J. Mascaró i Passarius, Passatge de les Roques i Illa de Creta.

Estas alegaciones se estructuran en cuatro apartados, que se informan a continuación:

**1.- En cuanto a la conveniencia y necesidad de continuar con las tareas de revisión del Plan General, en vez de plantear sucesivas modificaciones puntuales del mismo:**

La conveniencia y necesidad de continuar con la Revisión del PGOU de Palma no impide que se puedan llevar a cabo modificaciones puntuales del PGOU ante necesidades urbanísticas concretas. La LOUS (artículo 58) y su Reglamento general (artículos 170 y 171) reconocen ampliamente la figura de la modificación puntual del Planeamiento General.

**2.- En cuanto a la necesidad de adaptar el PGOU de Palma en la norma 51 del Plan Territorial:**

La necesidad y conveniencia de adaptación del PGOU a las determinaciones del PTIM tampoco impide que se puedan llevar a cabo modificaciones puntuales del PGOU ante necesidades urbanísticas concretas.

En el caso concreto que nos ocupa, la propuesta de modificación del PGOU tiene precisamente por objeto situar la edificabilidad fuera de la franja de servidumbre de protección de Costas, por lo que no procede justificar ningún tratamiento homogéneo de un tramo de la fachada marítima.

Hay que recordar que esta modificación del PGOU se inicia después de varios intentos de tramitación de un Estudio de Detalle de Fachada Marítima para la construcción de un edificio en la calle Esculls, núm. 13, y ante la imposibilidad de obtener el informe favorable de la Demarcación de Costas. La presente modificación del PGOU se justifica por la necesidad de hacer compatible la ordenación prevista en el Plan General, con lo establecido en la Ley de Costas y su Reglamento, ya que según informes emitidos por la Demarcación de Costas, no es posible la construcción de obra de nueva planta en la servidumbre de protección, ajustándose a la alineación de fachada prevista en el Plan General, al no existir el grado de consolidación suficiente conforme a dicha Ley y a su Reglamento.

Asimismo, cabe indicar que la presente propuesta de modificación del PGOU sí ha merecido informe favorable de la Demarcación de Costas, previo a su aprobación inicial. Además, se volverá a solicitar informe antes de proponer la aprobación definitiva.

**3.- En cuanto a las cuestiones relativas a los conceptos "formulación del planeamiento", "redacción material del planeamiento", "promotor del planeamiento", "derecho de petición", "derecho al trámite", ... todo lo referido al planeamiento general :**

Al respecto hay que indicar que con el artículo 149.3 del Reglamento General de la LOUS han quedado claros los siguientes conceptos:

-El Reglamento reconoce que los particulares puedan presentar propuestas de modificación del planeamiento general.

-En estos casos, los particulares no tienen reconocido el derecho a que esta propuesta se tramite, pero el Ayuntamiento, analizada la propuesta, se puede pronunciar en el sentido de aceptar la tramitación de la propuesta presentada por el particular.

En el caso que nos ocupa, ante una propuesta presentada por un particular, el Ayuntamiento la ha analizado a través de todos los informes que obran en el expediente y, con motivación en estos informes, ha aceptado la tramitación de la propuesta, asumiendo su papel de promotor de la misma. Al aprobar inicialmente la propuesta de modificación del PGOU, el Ayuntamiento hace suyo el proyecto presentado por el particular.

**4.- En cuanto a la "posible" dispensa de planeamiento o de reserva de ley:**

Finalmente, el COAIB afirma que este expediente "puede" incurrir en una ilegalidad y ser motivo de nulidad, en tanto que "nos podríamos" encontrar en frente de una dispensa de planeamiento o de reserva de ley, expresamente prohibida por artículo 11 de la LOUS. En relación esta alegación, cabe destacar que la misma se formula con un carácter condicional y no concluyente, y con falta de cualquier motivación. El alegante no hace ninguna explicación sobre en que consiste la "reserva de ley" a la que se refiere, por lo que no resulta posible hacer ninguna argumentación concreta a favor de la modificación del planeamiento. Sí conviene dar por reiterado todo lo argumentado en los puntos anteriores y, en todo caso, añadir que la presente propuesta de modificación del PGOU quedó justificada en los informes municipales que obran en el expediente; en los informes sectoriales emitidos con anterioridad a la aprobación inicial (Demarcación de Costas de Baleares, Dirección General de Aviación Civil); y, desde el punto de vista ambiental, mediante el pronunciamiento del Pleno de la CMAIB de 17 de diciembre de 2014, que aprobó no sujetarse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica la presente Modificación del PGOU."

Cumpliendo con el art. 181 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca, 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 art. 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:

Se modifica la zonificación para la referida manzana catastral, pasando de una ordenación “según alineación de vial” D3a a una ordenación “según volumetría específica” F0a. Las alineaciones de fachada o edificación vienen debidamente acotadas en los planos de ordenación, siendo de 13,50 ml respecto a la alineación oficial en la calle Esculls y de 3,00 ml respecto al resto de viales que confrontan con la manzana.

El número de plantas no se modifica, manteniéndose en 3 y el Uso principal se mantiene como Residencial Plurifamiliar.

El resto de parámetros urbanísticos son los establecidos en el artículo 132 de las Normas Urbanísticas del PGOU para las Zonas “F” (texto refundido aprobado definitivamente por acuerdo del pleno del Consell Insular de Mallorca de 04/09/06, BOIB 170 de 30/11/06).

Palma a 28 de enero de 2016

**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

