



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE PALMA

**11683**

*Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PA 2018/0003. Aprobación definitiva de la modificación del PGOU referida a la regulación de los usos del equipamiento situado en la confluencia de la calle de Joan Maragall, la avenida de Gabriel Alomar y vía Litoral.*

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 26.07.2018, aprobó definitivamente una modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 26/04/2018 se aprobó inicialmente la Modificación del PGOU de Palma, referida a la regulación de los usos del equipamiento situado en la confluencia de la calle de Joan Maragall, la avenida de Gabriel Alomar y vía Litoral, según propuesta redactada por los Servicios Técnicos de Planeamiento.

El proyecto de modificación del PGOU se sometió a información pública por un plazo de un mes mediante su publicación en el BOIB núm. 60, de día 15.05.2018 (edicto 5030), en el diario “El Mundo” de día 11.05.2018, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 11.05.2018, hasta día 12.06.2018. Durante este plazo, que finalizó el día 26.06.2018, no se han presentado alegaciones.

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 Consell 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. El 3 de julio de 2018 tuvo entrada en el Ayuntamiento el acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 29 de junio de 2018, por el cual se aprueba informar favorablemente la propuesta de modificación puntual del Plan General.

Con posterioridad a la aprobación inicial de la Modificación del Plan General, también se han emitido los siguientes informes, que obran en el expediente: informe favorable de la Delegación de Defensa a las Islas Baleares, de 17 de mayo de 2018; y informes favorables de los técnicos de Emergencias, con entrada en este Ayuntamiento el 31 de mayo de 2018.

En cuanto a la tramitación ambiental, el 17 de abril de 2018 tiene entrada en el Ayuntamiento comunicación de la Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares, de 10 de abril de 2018, por la que se formula declaración de no sujeción a evaluación ambiental estratégica de la modificación del PGOU de Palma referida a la regulación de usos del equipamiento situado en las confluencias de las calles Joan Maragall, Avenida Gabriel Alomar y Vía Litoral.

Además, en el acuerdo de aprobación inicial se decía: “Previamente a la aprobación definitiva se tiene que obtener un informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.” Dicho informe, favorable con condiciones, ha tenido entrada en el servicio de Planeamiento mediante correo electrónico el 9 de julio de 2018. A los efectos de dar cumplimiento a las mencionadas condiciones, se ha redactado el Anexo que se incorpora a la presente propuesta con los contenidos que tienen que formar parte del documento que se ha sometido a aprobación definitiva con el título Modificación del PGOU de Palma, referida a la regulación de los usos del equipamiento situado en la confluencia de la calle Joan Maragall, la avenida Gabriel Alomar y vía Litoral. Estas modificaciones respecto de la versión que se aprobó inicialmente no suponen un cambio substancial.

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.

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, así como el artículo 54 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por esto, 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 Consell de la Gerència 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 regulación de los usos del equipamiento situado en la confluencia de la calle Joan Maragall, la avenida Gabriel Alomar y vía Litoral, proyecto redactado por los Servicios técnicos de Planeamiento, para que sea elevado al pleno del ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:

#### ACUERDO

**1º. Aprobar definitivamente** la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, redactada por los Servicios técnicos de Planeamiento, que tiene por objeto la regulación de los usos del equipamiento situado en la confluencia de la calle de Joan Maragall, la avenida de Gabriel Alomar y vía Litoral (ZONA ESTADÍSTICA NÚM. 71, FONERS). La documentación que se aprueba definitivamente es la aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 26/04/2018, con la adición de los contenidos que se indican en el Anexo que se incorpora al presente Acuerdo, como consecuencia del informe de la Dirección General de Aviación Civil. **Por tanto, estos contenidos del Anexo que se incorpora al presente Acuerdo formarán parte del documento de planeamiento que se aprueba definitivamente.** Visto el resultado de la información pública, y vistos los informes que obran en el expediente.

**2º. Comunicar el presente acuerdo** a los Servicios municipales que se puedan encontrar afectados, así como la Oficina de la revisión del PGOU.

**3º. Dar traslado** al Consell 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.

**4º. 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 aquello que se regula en la disposición adicional segunda.6 del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, en su redacción dada por el real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

**5º.** Una vez se pueda entender emitida con carácter favorable la resolución de la Dirección General de Aviación Civil, **publicar** el presente acuerdo, juntamente con la normativa, 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

*(ver ANEXO APROBACION DEFINITIVA i ANEXO PLANO APROBACION DEFINITIVA)*

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 dicho acuerdo con sus anexos y la normativa de esta modificación, para el conocimiento general y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 45 y ss. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

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

#### ORDENANZAS PROPUESTAS

##### “Art.10. sistema 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:

Equipamiento	Uso	Altura máxima
a) Joan Maragall/ Av. Gabriel Alomar	Sociocultural; Administrativo– Institucional; deportivo; recreativo; bar y restauración asociados a los equipamientos que se ubican en este ámbito.	3 plantas
b) Joan Maragall / c. Manuel Azaña	Existente	
c) Av. Mèxic / c. Ciutat	Asistencial / Sanitario / Social	3 plantas
d) c. Puerto Rico	Existente	
e) Av. De Mèxic / c. Puerto Rico (FIRA)	Administrativo – Institucional	singular (ED)
g) Av. Mèxic / c. Brotad	Administrativo – Institucional	3 plantas
h) c. Brotad	Sociocultural y Asistencial	5 plantas
i) Frente al Mar (M.Azaña/c. Queretaro)	Sociocultural ( Palau de Congressos)	

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 deberán 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. En el equipamiento de la FIRA 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 Congressos (epígrafe 3.i):

- Se prevé que el equipamiento de nueva creación en el frente de mar sea destinado a Palacio de Congressos. El mismo incorpora una edificabilidad como salas polivalentes que podrán ser destinadas a usos complementarios del hotel previsto en la manzana inmediata, calificada como SL1 (hotel).
- La manzana correspondiente al equipamiento y al hotel podrán conectarse por debajo, o por encima, del vial y el espacio público con un paso que no superará los 10 m de ancho, 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.
- Dentro de la delimitación del equipamiento, en frente de mar, el proyecto deberá ubicar una superficie de 545 m2 en forma de espacio público, correspondiente a la superficie de espacios libres (EL) que la presente modificación PGOU no concreta en su emplazamiento, para facilitar el proyecto de equipamiento.
- 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 distinta de la que se sitúe en el suelo o en el vuelo de la parcela. Las plazas de aparcamiento correspondientes al hotel podrán ubicarse en el subsuelo de la parcela del equipamiento del Palau de Congressos, 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.
- La altura máxima será de 20 m en toda su ocupación, y puede exceder hasta los 30 m en el 30 % de la ocupación.
- La edificabilidad máxima prevista es de 17.500 m2 para el Palacio de Congressos y de 3.000 m2 para salas polivalentes, que se pueden asociar al uso hotelero.
- Para el desarrollo del equipamiento deberá convocarse un concurso de proyectos que permita valorar la opción más adecuada entre diferentes alternativas que puedan presentarse. Una vez construido, cualquier obra que afecte a su envolvente deberá tener en cuenta la singularidad del conjunto Palacio de Congressos y hotel, que serán evaluadas en su conjunto e informadas por la Comisión de Calidad del Sector de Levante (art. 26 de las normas urbanísticas de la Mod.PGOU).
- El equipamiento se prevé que pueda ser de titularidad mixta.
- Se deberán disponer los correspondientes equipos de bombeo en las plantas subterráneas, así como implantar las medidas constructivas adecuadas para evitar las inundaciones y los usos a que se destinen estas plantas subterráneas deberán ser compatibles con los niveles de riesgo existentes.





- j) Se adoptarán 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.”

**FICHA DE SISTEMAS MODIFICADA**  
(ver ANEXO FICHA SISTEMAS MODIFICADA)

Palma, 6 de noviembre de 2018

**El cap del Departament,**  
p.d. Decret de batlia núm 3000/2014, de 26/02/2014  
(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)  
Jaume Horrach Font



## ANEXO

CONTENIDOS QUE SE INCORPORAN Y FORMAN PARTE DEL DOCUMENTO "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALMA REFERIDA A LA REGULACIÓN DE LOS USOS DEL EQUIPAMIENTO SITO EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES JOAN MARAGALL, AVENIDA GABRIEL ALOMAR Y VÍA LITORAL" QUE SE SOMETE A APROBACIÓN DEFINITIVA:

- En el apartado 3 "ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS" se añade un nuevo subapartado 3.3 con el título "servidumbres AERONÁUTICAS", con el siguiente contenido:

"Se transcribe a continuación el contenido del artículo 97 de las Normas del PGOU de Palma:  
**Artículo 97. Servidumbres Aeronáuticas. Edificaciones fronterizas a cursos públicos, fronterizas a carreteras, líneas eléctricas aéreas de alta tensión y polieducto de productos petrolíferos.**

1. Se estará a lo que dispongan las diferentes normativas sectoriales vigentes.
2. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Palma, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier añadido sobre tales construcciones, y los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.03 y I.04 de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, según el juicio de la Agencia Estatal de seguridad Aérea (AESA) que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones previstas en el Decreto 584/72 en su redacción actual.

En los ámbitos incluidos en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquiera de dichas construcciones, instalaciones o elementos, medios necesarios para su construcción, o plantación, requerirá acuerdo favorable de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo a los Artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

3. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, .en aquellos ámbitos del término municipal de Palma que estén afectados por las Servidumbres Aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y / o de Son Bonet, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de la aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 297/2013.

4. El aprovechamiento susceptible de materialización en suelo urbanizable será el definido por el planeamiento de desarrollo de acuerdo con la legislación urbanística, una vez se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento de acuerdo con la legislación en materia de Servidumbres Aeronáuticas, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de





Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, excepto cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

5. En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o los elementos que sobre ella se encuentran, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el artículo 15, apartado b) del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas en su actual redacción.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a estos efectos se evacua sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte derechos ya patrimonializados.

6. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por el Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres del aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma y de Son Bonet queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de la cual la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) puede prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Esta posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de estas actividades, y abarcará entre otras:

- a) Las actividades que supongan o conlleven la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectar negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o conlleven la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

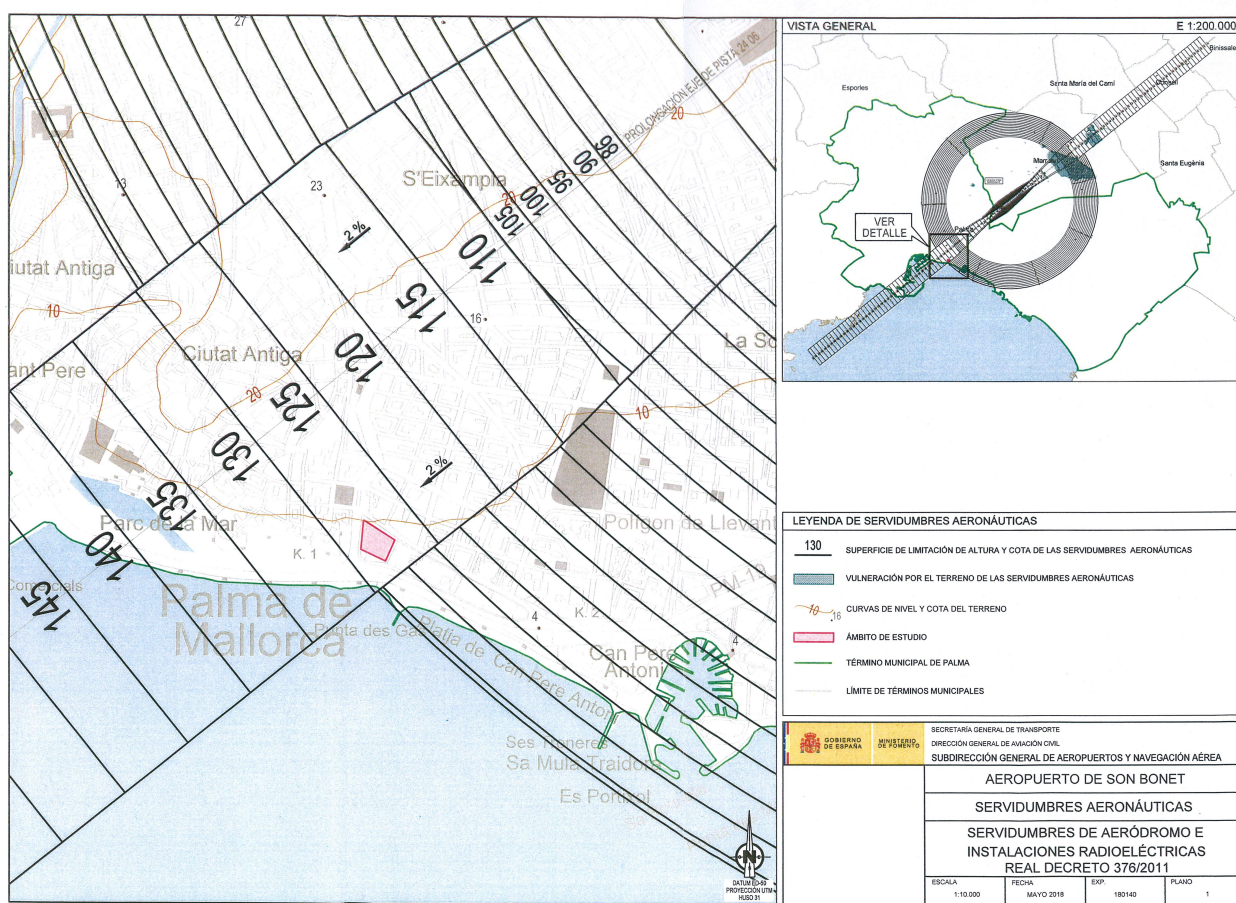
En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan o entre las normas urbanísticas y los planos de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas de acuerdo con la legislación aplicable en esta materia. "





- En el apartado 7 "PLANOS", se añade un nuevo subapartado 7.2 con el título "Plano normativo de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Son Bonet".
- Se incorpora como parte del documento "Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palma referida a la regulación de los usos del equipamiento situado en la confluencia de las calles Joan Maragall, Avenida Gabriel Alomar y Vía Litoral" el Plano adjuntado como Anexo I al informe de la Dirección General de Aviación Civil, de 6 de julio de 2018, y que se adjunta al presente Anexo.





<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2018/142/1021317>





### Ficha de Sistemas Modificada

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN

SITUACIÓN

HOJA UTM

HOJA 500

HOJA 1000

HOJA 5000

IDENTIF

CODIGO

CALLE

REF. CAT

#### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE  DOMINIO

NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN

PLANEAM. APROB.

PLANEAMIENTO

OTROS

CATÁLOGOS

CLASIF. SUELO

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA

ÁMBITO   ETAPAS

#### 5.- Observaciones

