

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

3087 *Oficina del plan general. servicio jurídico-administrativo. exp: pa 2017/003. aprobación definitiva de la modificación del plan general del municipio de palma para la regulación aplicable al uso turístico y albergues juveniles*

El Pleno del Ayuntamiento de Palma, en sesión celebrada el 28 de marzo de 2019, aprobó definitivamente una modificación el Plan General de ordenación urbana mediante el siguiente acuerdo:

"INFORME DE LA TAG- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma del 07/26/2018 se aprobó inicialmente con enmiendas de modificación la Modificación del PGOU de Palma referida a la regulación aplicable al uso turístico y albergues juveniles, con el objetivo de adaptar la actual regulación urbanística del uso turístico a las nuevas circunstancias.

El proyecto de modificación del PGOU se sometió a información pública por un plazo de un mes, mediante su publicación en el BOIB núm. 93 de 28 de julio de 2018, en el diario "Diario de Mallorca" el día 01/08/18, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 01/08/18 a día 03 / 09/18. Durante este plazo, que finalizó el día 08/28/2018, consta que han entrado dos alegaciones, según el certificado de alegaciones del Registro General de la OAC de Avenidas de fecha 18/10/18.

Las alegaciones presentadas son por parte de:

- Promociones Plomer Pujol, S.L. en fecha 08/27/18, con número de documento 185059 y entrada 81.271. Esta alegación ha sido estimada parcialmente.
- Jaime Martínez Llabres en fecha 08/28/18, con número de documento 185150 y entrada 82.263. Esta alegación ha sido estimada parcialmente.

Dado 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, con posterioridad a la aprobación inicial día 1/08/18 se solicita al Consejo Insular de Mallorca la emisión del correspondiente informe, remitiéndose un ejemplar de la documentación que había sido objeto de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Palma. El 10 de octubre de 2018 tuvo entrada en la Oficina de Plan General tal informe, a efectos de que puedan ser tenidas en cuenta las observaciones. Las alegaciones, así como los distintos informes de los organismos oficiales fueron informados por el equipo redactor BCPN SL en fecha 19 de noviembre de 2018 y 10 de diciembre de 2018 y que se adjuntan como anexo al presente acuerdo. Además, según lo dispuesto en el apartado primero del Acuerdo de aprobación del régimen de suspensión de licencias y autorizaciones asociado a la aprobación inicial del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) aprobado por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 27 de julio de 2018 y publicado en el BOIB num. 93 de 28 de julio de 2018, en fecha 2/08/18 se solicita al Consejo Insular de Mallorca la emisión del correspondiente informe, el cual tiene entrada en la Oficina de Plan General en fecha 19/10/18 informando favorablemente la propuesta presentada.

Los técnicos municipales en fecha 9 de enero de 2019 emiten un informe relativo a los informes redactados por el equipo BCPN SL.

En cuanto a la tramitación ambiental, el 25 de octubre de 2018 tiene entrada en la Oficina de Plan General la comunicación de la Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares, de 17 de octubre 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 aplicable al uso turístico y albergues juveniles.

Finalmente, se ha solicitado informe de los Servicios Jurídicos Municipales en fecha 6/03/2019 que deberá constar a la hora de elevar el documento al Pleno.

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 segundo de la Ley 7/1985, 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 tratarse de asuntos que exigen una mayoría especial. Dicho informe se prevé también en el artículo 85 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.





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 artículos 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 7/1985, de 2 de abril modificada por la Ley 57 / 2003, de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del gobierno local, Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, artículo 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 Gerencia puede adoptar la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación definitiva del proyecto de modificación de Plan General de Ordenación Urbana de Palma, relativa a la regulación aplicable al uso turístico y albergues juveniles, a fin de que sea elevado a Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción siguiente:

ACUERDO

1. Aceptar parcialmente las alegaciones presentadas por Promociones Plomer Pujol, S.L. y por Jaime Martínez Llabres, y no aceptar el resto visto los informes presentes en este anexo.
2. Aprobar definitivamente la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE PALMA PARA LA REGULACIÓN APLICABLE AL USO TURÍSTICO Y ALBERGUES JUVENILES (Documentación de la "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE PALMA PARA LA REGULACIÓN APLICABLE AL USO TURÍSTICO Y ALBERGUES JUVENILES "número de documento: 53.033-PA 2017/003; número de entrada: 43/2019). La documentación que se aprueba es básicamente coincidente con la aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento el día 07.26.2018, si bien con ciertas modificaciones, consecuencia de los informes del Consejo antes mencionados y de las alegaciones presentadas, que no se encuentran dentro de los supuestos de cambios sustanciales definidos en el artículo 165 del RLOUS respecto de la aprobación inicial.
3. Publicar el presente acuerdo junto con la normativa adecuada, en el BOIB, entonces levantada la suspensión de otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de este acuerdo.
4. Dar traslado al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo, dentro del plazo de quince días de su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.
5. Comunicar el presente acuerdo al departamento de Planeamiento y en el resto de servicios municipales que se puedan encontrar afectados y notificar el presente acuerdo a alegantes, junto con los informes correspondientes a sus alegaciones. "

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 efectos.

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 de procedimiento administrativo común, y los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación. Todo ello 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:

(Así mismo el documento se puede examinar en la Sede Electrónica Municipal pulsando en el enlace :

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/PA-MODIFICACIO_PG/PA-201700030000/PA-20170003_PORTADA.pdf)

“REDACCION MODIFICADA

Artículo 55. Uso Global Residencial Plurifamiliar (2)

Definición del uso global. Es el uso correspondiente al alojamiento comunitario *y/o temporal de personas.

A efectos de la aplicación de las ordenanzas municipales para la protección del medio ambiente, el Pla General considera los usos *pormenorizados Vivienda colectiva o Plurifamiliar (2.1) y Residencial comunitaria (2.2) como de especial protección.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados

2.1 VIVIENDA COLECTIVA O PLURIFAMILIAR

Es la que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior, así como el régimen jurídico de la propiedad horizontal.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITARIA.

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación como Colegios Mayores, Residencias, albergues juveniles, etc.

Se entiende por albergue juvenil aquellas instalaciones con alojamientos definidas en el artículo 50 de la *Ley 10/2006, integral de la juventud* que, de forma permanente o temporal, se destina a dar alojamiento de manera individual o colectiva, preferentemente a jóvenes alberguistas titulares de los carnés correspondientes o a grupos de jóvenes en el marco de una actividad de tiempo libre o formativa. Excepcionalmente, en determinadas condiciones que se tienen que establecer reglamentariamente, se puede dar alojamiento a familias, adultos y grupos de niños.

Artículo 57. Uso Global Servicios (Terciario) (4)

Definición de uso global. Actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hotelero, excepto las incluidas en el uso global de equipamientos comunitarios.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados. Dentro del uso global Servicios (terciario) se definen los siguientes usos pormenorizados:

4.1 USO COMERCIAL

Actividades así definidas en el artículo 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/96, de 12 de diciembre; *BOCAIB num. 9 de 21/1/97), excepto las definidas específicamente en este plan, relativas al uso Global Industrial y Estaciones de Servicio. La actividad de alquiler de coches requerirá la justificación de la existencia de plazas de aparcamiento suficientes, para albergar total la flota de coches adscritos a la actividad. Los comercios a partir de una superficie superior a 500 m² las labores de carga y descarga, tendrán que ser realizadas en su interior.

4.1.1 ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE Y/O CARBURANTES (...)

4.2 USO ADMINISTRATIVO Y DE SERVICIOS PERSONALES

Actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o

monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestarías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

Así mismo, se incluirán en este grupo las actividades de servicios personales, tales como salones de belleza y estética, salones de mantenimiento físico corporal, modisto, peluquería, funerarias y similares. Se exceptuarán las consultas veterinarias, que tendrán que estar siempre en situación 2.

4.3. USO TURISTICO

Actividades el destino de las cuales es el alojamiento ocasional y transitorio que llevan a cabo las personas durante los viajes y las estancias en lugares diferentes de su entorno habitual, sea cual sea la finalidad y por periodos temporales determinados.

Se incluyen en este uso los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo urbano definidos en la legislación vigente en materia de turismo.

4.4 USO DE ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS

Actividades destinadas a la prestación del servicio de restauración consistente en el suministro de manera profesional y habitual de comidas o bebidas para ser consumidas en el mismo establecimiento abierto al público en general. El consumo ofrecido por estos establecimientos se

realizara en el mismo local, sin perjuicio que se pueda prestar el servicio de venta y bebidas para llevar y el servicio a domicilio, así como el servicio de catering.

Los establecimientos públicos de restauración se clasifican en los siguientes grupos:

Restaurante: se entiende por restaurante el establecimiento que ofrece, mediante un precio, consumo de comidas y bebidas y dispone de cocina debidamente equipada y servicio de comedor independiente donde se consumen los platos y las bebidas que son suministrados.

Bar-cafetería: se entiende por bar-cafetería el establecimiento que, disponiendo de una cocina adecuada, ofrece mediante un precio todo tipo de bebidas y comidas en barra o mesas.

Estos establecimientos tienen que poder suministrar a los clientes, en cualquier momento dentro de su horario de apertura, la totalidad de las comidas y bebidas que ofrezcan.

Bar: es el establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante su apertura y que dispone de barra o servicio de mesas para proporcionar al público, mediante precio, bebidas, sin disponer de servicio de comidas. No se incluye en esta clasificación los bares musicales/pubs y los bares situados en discotecas, salas de fiestas o salas de bailes.

Catering: son establecimientos que disponen de cocina adecuada y suministran alimentos mediante un precio para el consumo directo a un determinado número de clientes o consumidores en banquetes, convenciones, cócteles o acontecimientos similares, que no se dan de manera continuada y regular en el tiempo. Estas empresas tienen que disponer de la infraestructura necesaria para la preparación y distribución de los alimentos y cumplir con su normativa específica.

Cualquier otro establecimiento o local destinado a la elaboración y/o venta de productos y además ofrezca mediante un precio todo tipo de comidas, alimentos, productos artesanos y bebidas servidas de manera complementaria y accesoria en barra o mesas con independencia del que se dispone en el artículo 112.3 Decreto 20/2015 de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012 de 19 de julio de Turismo de las Islas Baleares.

No se consideran establecimientos públicos de restauración los establecimientos que ofrezcan los servicios de restauración en discotecas, terrazas, salas de fiesta, locales destinados a juegos recreativos, de azar u otros análogos, así como los que se establecen en el art. 53.3 de la Ley 8/2012 de 19 de julio de Turismo de las Islas Baleares.

CUADRO DE USOS N.º 1

CORRESPONDE A LAS ZONAS: A, B, D, E, G, H, F0pb, F0pc, F0a, Zonas Avenidas.

USOS PORMENORIZADOS SITUACION

1.1 Viv. Unifamiliar.	1,2,4
2.1 Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Res. Com. (***)	1,2,4
3.2 Almacenes 1Ca y 2Ca	2
3.3 Tall. Ind. 1 Ca y 2Ca	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.3 Turístico (****)	4
4.4 Establecimiento Publico	2 (*)
5 Equipamientos (**)	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5



6.5 Aparcamiento Vehículos 1,2,4,5

NOTAS:

(*) El uso detallado de establecimiento publico se permitirá en situación 2 pero no se permitirá ligado a la planta primera en el supuesto de que de frente a un tramo de vial de peatones existente o bien para el que haya una resolución municipal para restringir la circulación rodada y aparcamientos en superficie a los efectos de destinarlos a uso preferentemente de peatones en toda su anchura y se tendrá que tener en cuenta el cumplimiento de la densidad máxima establecida en el art. 129.5 de estas Normas Urbanísticas

(**) En el supuesto de que el local de frente a un tramo de vial de peatones existente o para el que haya una resolución municipal para restringir la circulación rodada y aparcamientos en superficie a los efectos de destinarlos a uso preferentemente de peatones a toda su anchura, el uso 5.11 Recreativo, no se permitirá en situación 1, 3, 4 y 5, y se tendrá que tener en cuenta el cumplimiento de la distancia establecida en el art. 129.5 de estas Normas Urbanísticas.

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior

- La SITUACION 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.

- La SITUACION 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. de Seguridad y Sanitario.

- El uso 5.11 Recreativo no se permitirá en SITUACION 1 y 3.

- En zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

- Únicamente se admite la implantación o ampliación de los establecimientos de alojamiento turístico en la modalidad de hoteles de ciudad.

- Los nuevos establecimientos turísticos de alojamiento y albergue juvenil y sus ampliaciones no podrán reducir ni suprimir el techo de vivienda existente según justificación catastral a la fecha de aprobación inicial de esta Modificación Puntual (26/07/2018)

- Los nuevos establecimientos turísticos tendrán que tener el acceso principal desde una calle, plaza o espacio libre de 20 m. o más de anchura. La anchura del espacio delantero se medirá trazando una perpendicular, como mínimo de esta dimensión, desde el punto medio de la parcela donde se sitúe el establecimiento turístico de alojamiento hasta la franja opuesta de la calle, plaza o espacio libre.

(***) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO al final del artículo.

(****) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO TURISTICO al final del articulo.

CUADRO DE USOS N.º 2

CORRESPONDE A LAS ZONAS: C3x, C4a, C5a, C6a.

USOS PORMENORIZADOS SITUACION

1.1 Viv. Unifamiliar	1
2.1 Viv. Plurifamiliar	1
2.2 Res. Com. (***)	1,4
4.1 Comercial	1,2,4
4.2 Administrativo	1,2,3,4
4.3 Turístico (****)	4
4.4 Establecimiento Publico	2 (*)
5 Equipamientos (**)	1,2,3,4,5





6.2 Inst./ Serv	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4
6.5 Aparcamiento Vehículos	1,2,4

NOTAS :

(*) El uso detallado de establecimiento público se permitirá en situación 2 pero no se permitirá ligado a la planta primera. Se tendrá que tener en cuenta el cumplimiento de la densidad máxima establecida en el art. 129.5 de estas Normas Urbanísticas

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior

- La SITUACION 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.

- La SITUACION 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. de Seguridad y Sanitario.

(**) El uso 5.11 Recreativo no se permitirá en SITUACION 1, 3, 4 y 5. Se tendrá que tener en cuenta el cumplimiento de la distancia establecida en el art. 129.5 de estas Normas Urbanísticas

- En zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad

edificable.

- Únicamente se admite la implantación o ampliación de los establecimientos de alojamiento turístico en la modalidad de hoteles de ciudad.

- Los nuevos establecimientos turísticos de alojamiento y albergue juvenil y sus ampliaciones no podrán reducir ni suprimir el techo de vivienda existente según justificación catastral a la fecha de aprobación inicial de esta Modificación Puntual (26/07/2018)

- Los nuevos establecimientos turísticos tendrán que tener el acceso principal desde una calle, plaza o espacio libre de 20 m. o más de anchura. La anchura del espacio delantero se medirá trazando una perpendicular, como mínimo de esta dimensión, desde el punto medio de la parcela donde se sitúe el establecimiento turístico de alojamiento hasta la franja opuesta de la calle, plaza o espacio libre.

(***) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO al final del artículo.

(****) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO TURISTICO al final del artículo.

CUADRO DE USOS N.º 5

CORRESPONDE A LAS ZONAS: S2a, S2b, S2c, S2d, S9a.

USOS PORMENORIZADOS SITUACION

3.2 Almacenes 1Ca y 2Ca	1,2,4
3.3 Tall. Ind. 1 Ca y 2Ca	2
4.1 Comercial	1,2,4
4.2 Administrativo	1,2,3,4
4.3 Turístico (*)	4
4.4 Establecimiento Público	1,2,4
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento Vehículos	1,2,4

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/44/1031018





NOTAS :

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior
- La SITUACION 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- El uso 5.11 Recreativo no se permitirá en SITUACION 1 y 3.
- Únicamente se admite la implantación o ampliación de los establecimientos de alojamiento turístico en la modalidad de hoteles de ciudad.

(*) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO TURISTICO al final del artículo.

CUADRO DE USOS N.º 6

CORRESPONDE A LAS ZONAS: T4a, T4b, T5a, T5b, T6a.

USOS PORMENORIZADOS SITUACION

4.1 Comercial	2,4
4.2 Administrativo	2,4
4.3 Turístico (*)	4
4.4 Establecimiento Público	1,2,4
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento Vehiculos	1,2,4

NOTAS :

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior
- La SITUACION 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- El uso 5.11 Recreativo no se permitirá en SITUACION 1 y 3.
- Únicamente se admite la implantación o ampliación de los establecimientos de alojamiento turístico en la modalidad de hoteles de ciudad,

(*) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO TURISTICO al final del artículo.

CUADRO DE USOS N.º 8

CORRESPONDE A LOS Catálogos: A1,A2, B.

USOS PORMENORIZADOS SITUACION

1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,3,4
2.1 Viv. Plurifamiliar	1,2,3,4
2.2 Res. Com. (*)	1,2,3,4
4.1 Comercial	2

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/44/1031018





4.2 Administrativo	1,2,3,4
4.3 Turístico (**)	4
4.4 Establecimiento Público	2,4
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento Vehículos	1,2,4

NOTAS :

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior
- El uso 5.11 Recreativo no se permitirá en SITUACION 1 y 3.
- La SITUACION 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- En zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

En el ámbito del Centro Histórico:

- Únicamente se admiten la implantación o ampliación de los establecimientos de alojamiento turístico de turismo interior, con un índice de intensidad (neto) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela de 1 plaza por cada 40 m2 de superficie construida, o el que se determine por el PIAT en su aprobación definitiva.

- Los nuevos establecimientos o ampliaciones de los establecimientos de alojamiento turístico y albergue juvenil tendrán que cumplir las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Que el establecimiento de alojamiento resultante de nueva implantación o de ampliación no sustituya mas de 3 viviendas y que la superficie mediana de las viviendas a sustituir sea superior a 300 m².
2. Que tenga un máximo de 20 habitaciones y la implantación de estas no suponga desvirtuar la topología del edificio y muy especialmente de sus espacios representativos.
3. Que el establecimiento resultante tenga unas características equivalentes a la categoría de 5 estrellas.

(*) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO al final del artículo.

(**) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO TURISTICO al final del artículo

CUADRO DE USOS N.º 10

CORRESPONDE A LAS ZONAS: zonas de renovación espontánea y zonas de intervención de la edificación.

USOS PORMENORIZADOS SITUACION

1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
2.1 Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Res. Com. (***)	1,2,4
3.2 Almacenes 1Ca y 2Ca	2
3.3 Tall. Ind. 1 Ca y 2Ca	2

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/44/1031018>





4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.4 Establecimiento Público	2 (*)
5 Equipamientos (**)	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv. m	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento Vehículos.	1,2,4,5

NOTAS:

(*) El uso detallado de establecimiento publico se permitirá en situación 2 pero no se permitirá ligado a la planta primera en el supuesto de que de frente a un tramo de vial de peatones existente o bien para el que haya una resolución municipal para restringir la circulación rodada y aparcamientos en superficie a los efectos de destinarlos a uso preferentemente de peatones en toda su anchura y se tendrá que tener en cuenta el cumplimiento de la densidad máxima establecida en el art. 129.5 de estas Normas Urbanísticas

(**) En el supuesto de que el local de frente a un tramo de vial de peatones existente o para el que haya una resolución municipal para restringir la circulación rodada y aparcamientos en superficie a los efectos de destinarlos a uso preferentemente de peatones a toda su anchura, el uso 5.11 Recreativo, no se permitirá en situación 1, 3, 4 y 5, y se tendrá que tener en cuenta el cumplimiento de la distancia establecida en el art. 129.5 de estas Normas Urbanísticas.

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior
- La SITUACION 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- La SITUACION 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. de Seguridad y Sanitario.
- El uso 5.11 Recreativo no se permitirá en SITUACION 1 y 3.
- En zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

(***) No se permite el albergue juvenil en ninguna de las situaciones.

CONDICIONES NORMATIVAS DEL RESIDENCIAL COMUNITARIO

Solo se permitirán los albergues juveniles en situación 4.

En las APIs Centro Histórico, incluido PERI Jonquet, y AREs Centro Histórico: no se permitirá el uso de albergue juvenil con excepción de los catálogos la regulación de los cuales se remite al cuadro de usos num 8, catalogo.

En las APIs y AREs fuera del Centro Histórico: el albergue juvenil y sus no podrán reducir ni sustituir el techo de vivienda existente según justificación catastral en la fecha de aprobación inicial de esta Modificación Puntual (26/07/2018).

A los efectos de mejorar la calidad ambiental de los establecimientos de albergue juvenil de nueva construcción o con proyecto de rehabilitación integral, estos tendrán que cumplir las 21 medidas obligatorias enunciadas en la siguiente Tabla de medidas ambientales. Se presentara justificación al respeto con la solicitud de la licencia.

TABLA DE MEDIDAS AMBIENTALES

Gestión

medida 1 El alojamiento presentara un sistema de gestión ambiental

- Un Plan ambiental

- Un programa de acción ambiental

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/44/1031018





- Un Plan de Gestión Energética según el formato establecido a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Energía Se incorporaran sistemas de eficiencia energética para que sean edificios de consumo energético casi nulo y se justificara en detalle en la memoria energética

medida 2 Los aparatos de aire acondicionado y/o las bombas de calor serán como mínimo de clase A+++

medida 3 Los electrodomésticos y la iluminación serán eficientes energéticamente y serán de clase A+++

medida 4 La termostatación de las zonas comunes será independiente y se regulara individualmente para cada zona

medida 5 Las ventanas de las habitaciones y zonas comunes que dispongan de calefacción o aire acondicionado estarán aisladas con doble vidrio o equivalente. (exceptuando los edificios catalogados que lo justifiquen y adopten medidas compensatorias)

medida 6 Los sistemas de HVAC e iluminación instalados de nuevo dispondrán de un dispositivo de apagado automático en caso de abrir ventanas o marchar

medida 7 Los sistemas de iluminación instalados (existentes y nuevos) dispondrán de un dispositivo de apagado automático en caso de abrir ventanas o marchar

medida 8 Las luces exteriores instaladas (existentes y nuevas) se apagaran pasado un cierto tiempo y se equiparan con un sensor de proximidad

medida 9 En caso de secamanos eléctricos, se usaran con sensor de proximidad

medida 10 El alojamiento NO instalara aparatos de calefacción o aire acondicionado exteriores

medida 11 Los establecimientos serán autosuficientes energéticamente con energías renovables de autoconsumo. Cuando técnicamente o funcionalmente no sea factible, el Plan de Gestión Energética justificara el porcentaje de autosuficiencia energética con energías renovables de autoconsumo que se posible lograr. El resto de aprovisionamiento energético, que no pueda ser producido dentro del mismo inmueble, será de origen de energías renovables. Cuando no sean factibles las opciones anteriores vendrá justificado técnicamente por el Plan de Gestión Energético.

medida 12 No se usara como fuente de energía carbón ni gasoleo.

Agua Se incorporaran mecanismos de ahorro de agua para lograr un consumo inferior a100litros de agua por persona y día medida 13 Se incorporaran sistemas de ahorro de agua en grifos y duchas:

- Se instalaran de atomizadores.

- Grifos con temporizador o electrónicos

- Grifos termostáticos en la ducha y sistemas eco-stop

Sistemas de reducción del caudal de duchas y grifos

- Caudal medio de la ducha 7l/min.

- Caudal medio grifos 6l/*min

medida 14 Se incorporaran dispositivos de ahorro de agua en inodoros y urinarios

- No se permite la descarga ininterrumpida en ningún urinario

- Los inodoros tendrán una descarga eficaz $\leq 4,5l$

- Las cisternas serán con doble carga

medida 15 Instalación de un circuito separado para la futura reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas para los inodoros y para las instalaciones de riego.

medida 16 Reciclaje de aguas pluviales y aguas grises



- El alojamiento regenerara aguas grises de lavadoras y/o duchas

Se recogerá el agua de condensación de los HVAC

medida 17 Instalación de sistemas de almacenamiento de las aguas pluviales en un deposito de un volumen mínimo de 40m³ que se utilizara para proveer la red de riego, limpieza de espacios exteriores, así como otros usos que no requieran de agua potable.

medida 18 Se plantaran especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico

Se usara un sistema de riego eficiente: Optimizando el tiempo y el consumo de agua y usando un riego automático

Residuos

medida 19 El proyecto preverá espacio para la recogida separativa de residuos y los contenedores necesarios.

Otros criterios

medida 20 El establecimiento ofrecerá transportes sostenibles:

- Todos los establecimientos dispondrán de una bicicleta por cada 5 unidades de alojamiento.
- El transporte que ofrezcan será transporte sostenible con vehículos eléctricos.

Los establecimientos que cuenten con un aparcamiento, tendrán que prever:

- Como mínimo, un 5% del total de plazas de estacionamiento para vehículos eléctricos con punto de recarga operativo y la preinstalación de dotación hasta el 50%.

medida 21 Superficies permeables; La superficie al aire libre estará cubierta de material permeable que permita el drenaje y la evaporación del suelo. En caso de que en alguna zona, como la de carga y descarga de mercancías, no sea posible, se podrá dotar de pavimento impermeable siempre y cuando se justifique debidamente y se tomen medidas compensatorias.

CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO TURÍSTICO

En las APIs Centro Histórico, incluido PERI Jonquet, y AREs Centro Histórico: no se permitirá el uso turístico con excepción de los catálogos la regulación de los cuales se remite al cuadro de usos num 8, catalogo.

En las APIs y AREs fuera del Centro Histórico: la regulación del uso turístico se remite al cuadro de usos num. 1.

El índice de intensidad de alojamiento turístico por parcela (IIAT) para los nuevos establecimientos turístico de alojamiento y las ampliaciones será de 1 plaza por cada 40 m² de superficie construida, o el que se determine por el PIAT en su aprobación definitiva.

A los efectos del artículo 32- Principio de uso exclusivo, de la ley 8/2012 de turismo de las Islas Baleares y 88 del Decreto 20/2015, se entienden como usos compatibles de entre los relacionados al mencionado artículo 32, los comprendidos en los cuadros de usos correspondientes.

La reserva de plazas de aparcamiento para el uso turístico del artículo 332 se aumentara en un 15% como mínimo para afrontar las demandas de aparcamiento de vehículos de menos de cuatro ruedas, propulsadas o no con energía eléctrica

A los efectos de mejorar la calidad ambiental de los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción o con proyecto de rehabilitación integral, estos tendrán que cumplir las 21 medidas obligatorias enunciadas en la siguiente Tabla de medidas ambientales. Se presentara justificación al respeto con la solicitud de la licencia.

TABLA DE MEDIDAS AMBIENTALES

Gestión

medida 1 El alojamiento presentara un sistema de gestión ambiental

- Un Plan ambiental



- Un programa de acción ambiental

- Un Plan de Gestión Energética según el formato establecido a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Energía Se incorporaran sistemas de eficiencia energética para que sean edificios de consumo energético casi nulo y se justificara en detalle en la memoria energética

medida 2 Los aparatos de aire acondicionado y/o las bombas de calor serán como mínimo de clase A+++

medida 3 Los electrodomésticos y la iluminación serán eficientes energéticamente y serán de clase A+++

medida 4 La termostatación de las zonas comunes será independiente y se regulara individualmente para cada zona

medida 5 Las ventanas de las habitaciones y zonas comunes que dispongan de calefacción o aire acondicionado estarán aisladas con doble vidrio o equivalente. (exceptuando los edificios catalogados que lo justifiquen y adopten medidas compensatorias)

medida 6 Los sistemas de HVAC e iluminación instalados de nuevo dispondrán de un dispositivo de apagado automático en caso de abrir ventanas o marchar

medida 7 Los sistemas de iluminación instalados (existentes y nuevos) dispondrán de un dispositivo de apagado automático en caso de abrir ventanas o marchar

medida 8 Las luces exteriores instaladas (existentes y nuevas) se apagaran pasado un cierto tiempo y se equiparan con un sensor de proximidad

medida 9 En caso de secamanos eléctricos, se usaran con sensor de proximidad

medida 10 El alojamiento NO instalara aparatos de calefacción o aire acondicionado exteriores

medida 11 Los establecimientos serán autosuficientes energéticamente con energías renovables de autoconsumo. Cuando técnicamente o funcionalmente no sea factible, el Plan de Gestión Energética justificara el porcentaje de autosuficiencia energética con energías renovables de autoconsumo que se posible lograr. El resto de aprovisionamiento energético, que no pueda ser producidas dentro del mismo inmueble, será de origen de energías renovables. Cuando no sean factibles las opciones anteriores vendrá justificado técnicamente por el Plan de Gestión Energético.

medida 12 No se usara como fuente de energía carbón ni gasoleo.

Agua Se incorporaran mecanismos de ahorro de agua para lograr un consumo inferior a 100litros de agua por persona y día

medida 13 Se incorporaran sistemas de ahorro de agua en grifos y duchas:

- Se instalaran de atomizadores.

- Grifos con temporizador o electrónicos

- Grifos termostáticos en la ducha y sistemas eco-stop

Sistemas de reducción del caudal de duchas y grifos

- Caudal medio de la ducha 7l/min.

- Caudal medio grifos 6l/*min

medida 14 Se incorporaran dispositivos de ahorro de agua en inodoros y urinarios

- No se permite la descarga ininterrumpida en ningún urinario

- Los inodoros tendrán una descarga eficaz $\leq 4,5l$

- Las cisternas serán con doble carga

medida 15 Instalación de un circuito separado para la futura reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas para los inodoros y para las instalaciones de riego.



medida 16 Reciclaje de aguas pluviales y aguas grises

- El alojamiento regenerara aguas grises de lavadoras y/o duchas

Se recogerá el agua de condensación de los HVAC

medida 17 Instalación de sistemas de almacenamiento de las aguas pluviales en un deposito de un volumen mínimo de 40m³ que se utilizara para proveer la red de riego, limpieza de espacios exteriores, así como otros usos que no requieran de agua potable.

medida 18 Se plantaran especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico

Se usara un sistema de riego eficiente: Optimizando el tiempo y el consumo de agua y usando un riego automático

Residuos

medida 19 El proyecto preverá espacio para la recogida separativa de residuos y los contenedores necesarios.

Otros criterios

medida 20 El establecimiento ofrecerá transportes sostenibles:

- Todos los establecimientos dispondrán de una bicicleta por cada 5 unidades de alojamiento.

- El transporte que ofrezcan será transporte sostenible con vehículos eléctricos.

Los establecimientos que cuenten con un aparcamiento, tendrán que prever:

- Como mínimo, un 5% del total de plazas de estacionamiento para vehículos eléctricos con punto de recarga operativo y la preinstalación de dotación hasta el 50%.

medida 21 Superficies permeables; La superficie al aire libre estará cubierta de material permeable que permita el drenaje y la evaporación del suelo. En caso de que en alguna zona, como la de carga y descarga de mercancías, no sea posible, se podrá dotar de pavimento impermeable siempre y cuando se justifique debidamente y se tomen medidas compensatorias.

REDACCION MODIFICADA

Art. 12 Régimen de usos

La regulación de usos se concreta a partir del artículo 126 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes precisiones:

Zonas B. Se admiten los usos residenciales, comerciales, administrativos y turísticos y hoteleros, así como el resto de usos del cuadro número 1, de acuerdo con el cual se regulan. Se prohíben los usos tipos 4.4 –establecimientos públicos- con excepción de la restauración y bares de horario diurno. El uso turístico y hotelero y de albergue juvenil se limita al 10% del techo edificable en cada manzana.

Zonas E. Se admiten los usos residenciales y turísticos y hoteleros, y parcialmente los comerciales y administrativos, así como el resto de usos del cuadro numero 6, de acuerdo con el cual se regulan. Se limitan los usos comerciales y administrativos, que no pueden superar el 40% del techo de cada manzana, y el uso turístico y hotelero y de albergue juvenil se limita al 10% del techo edificable en cada manzana. Se prohíben los usos del tipo 4.4 –establecimientos públicos con excepción de la restauración y bares de horario diurno.

Zonas S. Se admiten los usos comerciales administrativos y turísticos y hoteleros, y parcialmente los residenciales, así como el resto de usos del cuadro numero 5, de acuerdo con el cual se regulan. Se limita el uso de vivienda hasta un máximo del 30% del techo de cada manzana, con excepción de las subzonas SL3 y SL4, que no admiten vivienda. Se limita el uso turístico y hotelero y de albergue juvenil a un máximo del 30% del techo edificable en cada manzana.

CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO TURISTICO Y ABERGUE JUVENIL.

La distribución de los usos posibles se hará a través del “Proyecto Urbano de Ordenación” (art. 22.e de las Normas del texto refundido de la modificación del PGOU Sector de Levante) que se tiene que hacer para cada una de las manzanas.

Únicamente se admite la implantación de establecimientos turístico de alojamiento en la modalidad de hoteles de ciudad.





En ningún caso el uso turístico o albergue juvenil podrá sustituir y reducir el número de viviendas máximas que se permite hacer en cada manzana.

El índice de intensidad de alojamiento turístico por parcela (IIAT) para los nuevos establecimientos turísticos de alojamiento y las ampliaciones será de 1 plaza por cada 40 m² de superficie construida, o el que se determine por el PIAT en su aprobación definitiva.

La reserva de plazas de aparcamiento para el uso turístico del artículo 332 se aumentara en un 15% como mínimo.

A los efectos de mejorar la calidad ambiental de los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción o con proyecto de rehabilitación integral, estos tendrán que cumplir las 21 medidas obligatorias enunciadas en la siguiente Tabla de medidas ambientales. Se presentara justificación al respeto con la solicitud de la licencia.

TABLA DE MEDIDAS AMBIENTALES

Gestión

medida 1 El alojamiento presentara un sistema de gestión ambiental

- Un Plan ambiental

- Un programa de acción ambiental

- Un Plan de Gestión Energética según el formato establecido a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Energía Se incorporaran sistemas de eficiencia energética para que sean edificios de consumo energético casi nulo y se justificara en detalle en la memoria energética

medida 2 Los aparatos de aire acondicionado y/o las bombas de calor serán como mínimo de clase A+++

medida 3 Los electrodomésticos y la iluminación serán eficientes energéticamente y serán de clase A+++

medida 4 La termorregulación de las zonas comunes será independiente y se regularan individualmente para cada zona

medida 5 Las ventanas de las habitaciones y zonas comunes que dispongan de calefacción o aire acondicionado estarán aisladas con doble vidrio o equivalente. (exceptuando los edificios catalogados que lo justifiquen y adopten medidas compensatorias)

medida 6 Los sistemas de HVAC e iluminación instalados de nuevo dispondrán de un dispositivo de apagado automático en caso de abrir ventanas o marchar

medida 7 Los sistemas de iluminación instalados (existentes y nuevos) dispondrán de un dispositivo de apagado automático en caso de abrir ventanas o marchar

medida 8 Las luces exteriores instaladas (existentes y nuevas) se apagaran pasado un cierto tiempo y se equiparan con un sensor de proximidad

medida 9 En caso de secamanos eléctricos, se usaran con sensor de proximidad

medida 10 El alojamiento NO instalara aparatos de calefacción o aire acondicionado exteriores

medida 11 Los establecimientos serán autosuficientes energéticamente con energías renovables de autoconsumo. Cuando técnicamente o funcionalmente no sea factible, el Plan de Gestión Energética justificara el porcentaje de autosuficiencia energética con energías renovables de autoconsumo que se posible lograr. El resto de aprovisionamiento energético, que no pueda ser producido dentro del mismo inmueble, será de origen de energías renovables. Cuando no sean factibles las opciones anteriores vendrá justificado técnicamente por el Plan de Gestión Energético.

medida 12 No se usara como fuente de energía carbón ni gasoleo.

Agua Se incorporaran mecanismos de ahorro de agua para lograr un consumo inferior a 100litros de agua por persona y día

medida 13 Se incorporaran sistemas de ahorro de agua en grifos y duchas:

- Se instalaran de atomizadores.





- Grifos con temporizador o electrónicos
- Grifos termostáticos en la ducha y sistemas eco-stop

Sistemas de reducción del caudal de duchas y grifos

- Caudal medio de la ducha 7l/min.
- Caudal medio grifos 6l/*min

medida 14 Se incorporaran dispositivos de ahorro de agua en inodoros y urinarios

- No se permite la descarga ininterrumpida en ningún urinario
- Los inodoros tendrán una descarga eficaz $\leq 4,5l$
- Las cisternas serán con doble carga

medida 15 Instalación de un circuito separado para la futura reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas para los inodoros y para las instalaciones de riego.

medida 16 Reciclaje de aguas pluviales y aguas grises

- El alojamiento regenerara aguas grises de lavadoras y/o duchas

Se recogerá el agua de condensación de los HVAC

medida 17 Instalación de sistemas de almacenamiento de las aguas pluviales en un deposito de un volumen mínimo de 40m³ que se utilizara para proveer la red de riego, limpieza de espacios exteriores, así como otros usos que no requieran de agua potable.

medida 18 Se plantaran especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico

Se usara un sistema de riego eficiente: Optimizando el tiempo y el consumo de agua y usando un riego automático

Residuos

medida 19 El proyecto preverá espacio para la recogida separativa de residuos y los contenedores necesarios.

Otros criterios

medida 20 El establecimiento ofrecerá transportes sostenibles:

- Todos los establecimientos dispondrán de una bicicleta por cada 5 unidades de alojamiento.
- El transporte que ofrezcan será transporte sostenible con vehículos eléctricos.

Los establecimientos que cuenten con un aparcamiento, tendrán que prever:

- Como mínimo, un 5% del total de plazas de estacionamiento para vehículos eléctricos con punto de recarga operativo y la preinstalación de dotación hasta el 50%.

medida 21 Superficies permeables; La superficie al aire libre estará cubierta de material permeable que permita el drenaje y la evaporación del suelo. En caso de que en alguna zona, como la de carga y descarga de mercancías, no sea posible, se podrá dotar de pavimento impermeable siempre y cuando se justifique debidamente y se tomen medidas compensatorias.”

Palma, 3 de marzo de 2019

La Jefe del Servicio de la Oficina del Plan General

