

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

127

Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PA 2016 0010. Aprobación definitiva de la modificación del PGOU referida a la regulación de los usos para las zonas C “Ejes Cívicos” y en las zonas A, B, D, E, F0pb, F0pc, F0a, Zona Avenidas Zonas de Renovación Espontánea y Zonas de Intervención de la Edificación en el caso de que las zonas den frente a un tramo de vial de uso preferentemente de peatones en toda su anchura

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 29 de noviembre de 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 23 de febrero del 2017 se aprobó inicialmente con enmiendas de modificación la Modificación del PGOU de Palma referida a la regulación de los usos para las zonas C “Ejes Cívicos” y en las zonas A, B, D, E, F0pb, F0pc, F0a, Zona Avenidas Zonas de Renovación Espontánea y Zonas de Intervención de la Edificación en el caso que las zonas den frente a un tramo de vial de uso preferentemente de peatones en toda su anchura, con el objetivo de equilibrar los usos terciarios pormenorizados permitidos con el uso principal residencial plurifamiliar en estas zonas, mediante la limitación de las actividades que se engloban en los usos de establecimiento público y de equipamiento comunitario de uso recreativo, según el proyecto redactado 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. 32, de día 16-03-2017 (edicto 2535), en el diario “El Mundo” de día 10-03-17, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 09-03-17, hasta el día 10-04-17. Durante este plazo, que finalizó el día 18-04-17 no consta que haya entrado ninguna alegación.

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, con posterioridad a la aprobación inicial 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 5 de mayo de 2017 tuvo entrada en el Ayuntamiento el acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 28 de abril de 2017, por el que se aprueba informar la propuesta de modificación puntual del Plan General, a los efectos de que puedan ser tenidas en cuenta las observaciones que se efectúan en el informe de los servicios de Urbanismo del departamento de Territorio e Infraestructuras. El acuerdo de la Comisión Insular incluye cuatro observaciones, que han sido informadas por el servicio jurídico de Planeamiento en informe del 10 de mayo de 2018, y que se adjunta como Anexo al presente acuerdo.

En cuanto a la tramitación ambiental, el 24 de octubre de 2017 tiene entrada en el Ayuntamiento comunicación de la Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, de 16 de octubre de 2017, por la que se formula declaración de no sujeción a evaluación ambiental estratégica de la modificación del PGOU de Palma consistente en la regulación de usos para las zonas C “ejes cívicos” y otras zonas.

Con posterioridad a la aprobación inicial de la Modificación del Plan General, también se ha solicitado informe al Departamento de Actividades y Seguridad de Establecimientos, si bien ha transcurrido el plazo sin la emisión de informe. Sin embargo, el 12 de abril de 2017 se celebró una reunión técnica en la Gerencia de Urbanismo a la que asistieron, entre otros, técnicos del departamento de Obras y Calidad de la edificación, del departamento de Actividades y Seguridad de los Establecimientos y del departamento de Disciplina y Seguridad de los Edificios, además de técnicos del departamento de Planeamiento. Una vez mantenida la reunión, los servicios técnicos de Planeamiento emitieron un informe en fecha 26 de abril de 2017, donde se indican ciertas correcciones a introducir en el documento de Modificación del PGOU antes de su aprobación definitiva.

Por los servicios técnicos de Planeamiento se ha preparado la documentación para la aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, referida a la regulación de los usos en los Ejes Cívicos y tramos de vial de uso preferentemente de peatones, documentación con fecha de entrada en el Servicio jurídico de Planeamiento de 24/10/18, y núm. 780 (documentación en papel), que se corresponde con los archivos firmados electrónicamente con el siguiente enlace: Z:\Urbanisme\Planejament\I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2016-0010-REGULACIO USOS\PA2016-0010-aprovació definitiva-v20181023



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 a al artículo 123.2 del mismo texto legal, que tendrá carácter preceptivo porque se trata de asuntos que exigen una mayoría especial. Dicho informe se prevé también en el artículo 85 de la Ley 20/2006, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears, 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, relativa a la regulación de los usos para las zonas C “Ejes Cívicos” y las zonas A, B, D, E, F0pb, F0pc, F0a, Zona Avenidas Zonas de Renovación Espontánea y Zonas de Intervención de la Edificación en el caso que las zonas den frente a un tramo de vial de uso preferentemente de peatones en toda su anchura, 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, referida a la regulación de los usos para las zonas C “Ejes Cívicos” y las zonas A, B, D, E, F0pb, F0pc, F0a, Zona Avenidas Zonas de Renovación Espontánea y Zonas de Intervención de la Edificación en el caso que las zonas den frente a un tramo de vial de uso preferentemente de peatones en toda su anchura, con el objetivo de equilibrar los usos terciarios pormenorizados permitidos con el uso principal residencial plurifamiliar en estas zonas, por medio la limitación de las actividades que se engloban en los usos de establecimiento público y de equipamiento comunitario de uso recreativo, según el proyecto redactado por los Servicios técnicos de Planeamiento.

La documentación que se aprueba definitivamente es básicamente coincidente con la aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 23 de febrero del 2017, si bien con ciertas modificaciones en la parte escrita, consecuencia del informe de los servicios técnicos de Planeamiento del 26 de abril de 2017, y se corresponde con la copia en papel con fecha de entrada en el servicio jurídico de Planeamiento del 24/10/18 y con los archivos electrónicos con referencia Z:\Urbanisme\Planejament\I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2016-0010-REGULACIO USOS\PA2016-0010-aprovació definitiva-v20181023. Y ello, dado el resultado de la información pública, y vistos los informes que obran en el expediente, particularmente el informe del servicio jurídico de Planeamiento de fecha 10 de mayo de 2018, que analiza las observaciones del informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y que se adjunta como Anexo al presente acuerdo.

Se debe añadir como **normativa transitoria** que no quedarán afectados por la presente Modificación del PGOU todos los expedientes que se encontraran en trámite en fecha 7 de febrero de 2017, afectando solo los que se iniciasen después de esta fecha, según se hizo constar mediante enmienda al acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación.

2º. Comunicar el presente acuerdo a los Servicios municipales que se puedan encontrar afectados, así como a la Oficina de la revisión del PGOU, al departamento de Movilidad y al departamento de Infraestructuras y Accesibilidad.

3º. Dar traslado al Consell Insular de Mallorca y al Govern de les Illes Balears del presente acuerdo, en el plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

4t. Publicar el presente acuerdo, junto con la normativa adecuada, en el Boletín Oficial de las Illes Balears, quedando entonces levantada la suspensión del otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de este acuerdo.

5º. Reiterar que las futuras peatonalizaciones de viales, de las que los terrenos que lindan quedarán afectados por la presente modificación del PGOU, se deberán adoptar por acuerdo plenario con las suficientes garantías de información pública, según se introdujo mediante enmienda al acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación.”

“ANEXO 1:

Asunto: Informe jurídico sobre observaciones del Consell Insular a la modificación PGOU Ejes Cívicos y viales para peatones (PA16/10)

En fecha 05/05/17 se recibe en el servicio de Planeamiento del acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo,



adoptado en sesión día 28 de abril de 2017, por el que se emite informe en relación a la modificación puntual del PGOU relativa a la regulación de los usos para las Zonas C "Ejes Cívicos" y las zonas A, B, D, E, F0pb, F0pc, F0a, Zona Avenidas, Zonas de renovación Espontánea y Zonas de Intervención de la Edificación en el caso que las zonas den frente a un tramo de vial de uso preferentemente de peatones en toda su anchura, modificación aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 23/02/2017.

En dicho informe se hacen las siguientes observaciones:

1) La normativa transitoria que se introdujo en el acuerdo de aprobación inicial mediante una enmienda de adición se separa del régimen de suspensión de licencias y autorizaciones urbanísticas previsto legalmente.

Efectivamente, esto es así, vistos el artículo 50 de la LOUS y los artículos 138 y 141 de su Reglamento donde, por otra parte, se prevé la indemnización a favor de los interesados en procedimientos ya iniciados una vez adoptado el acuerdo que provoca la suspensión.

Ahora bien, es muy posible que la aplicación de esta normativa transitoria, que incluso salió publicada en el BOIB con el anuncio de aprobación inicial de la modificación del PGOU, haya supuesto el otorgamiento de licencias y autorizaciones al amparo dicho régimen transitorio. La eliminación de dicha normativa transitoria, en este caso, podría atentar contra la seguridad jurídica.

2) No se ha publicado en el BOIB el párrafo 7º del acuerdo (que se añadió como enmienda para atribuir al Pleno del Ayuntamiento la competencia para acordar la peatonalización de los viales).

Al respecto hay que decir que la publicación en el BOIB lo es no más de un anuncio (y no del texto completo del acuerdo), a los efectos de hacer pública la apertura del trámite de información pública de la modificación del PGOU (artículo 54.2 de la LOUS).

3) Se considera poco justificada la aplicación de la presente modificación al conjunto de las zonas A, B, D, E G, H, F0pc, F0a, Zonas Avenidas.

Al respecto, hay que indicar que, inicialmente, cuando se afrontar las tareas de preparación de la documentación necesaria para la modificación puntual del PGOU, a instancias de la Gerencia de Urbanismo, el objetivo se concretaba en modificar la normativa del PGOU con el fin de evitar la excesiva densificación de establecimientos públicos y equipamientos recreativos a los Ejes Cívicos del PGOU (Zonas C) (ver escrito del Director general de urbanismo, de fecha 30 de noviembre de 2016, que obra en el expediente).

Cuando las tareas estuvieron avanzadas, se nos transmite desde la Gerencia de Urbanismo la inquietud que provoca en los vecinos el próximo destino a vial peatonal de determinadas calles de Palma, por lo que nos indica desde la Gerencia que la restricción de usos inicialmente prevista para las Zonas C, debería hacerse extensiva a todas las zonas plurifamiliares, si bien sólo si las parcelas daban a vial para peatones. Esto se justificaba teniendo en cuenta las aportaciones realizadas desde las diferentes concejalías del Ayuntamiento sobre la necesidad de regular las calles con prioridad para peatones, dadas las problemáticas experimentadas por la alta concentración de establecimientos públicos; Y la necesidad de restringir la circulación rodada en ciertas calles de la ciudad, derivada de la aplicación del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Palma, y de la aplicación del Reglamento de la Ley de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca (por ejemplo, artículo 7.4) (ver escrito del Director general de urbanismo, de fecha 27 de enero de 2017, que obra en el expediente).

En definitiva, si bien la propuesta de Modificación hacía un análisis en cuanto a las repercusiones que ha tenido la peatonalización de los Ejes Cívicos de Blanquerna y un tramo de la calle Fábrica, para llegar a la conclusión que dicha peatonalización provoca un aumento en las plantas bajas del uso de establecimiento público (bares, cafés y restaurantes), y un descenso de los usos detallados administrativo, servicios personales y pequeño comercio; y además, se comprueba la elevada densidad de uso de establecimiento público para kml, añadiendo la ocupación de la vía pública por las terrazas, se llega también a la conclusión de que esta misma problemática se puede dar en cualquier vial peatonal y/o tramos de vial de uso preferentemente de peatones en toda su anchura, y no sólo a los Ejes Cívicos previstos en el Plan General, dado que el establecimiento público para otras zonas de uso residencial plurifamiliar está permitido en planta baja (situación segunda) sin limitación de emplazamiento.

La presente propuesta de modificación del PGOU cita los llamados: "Libro Blanco de la sostenibilidad en el planeamiento español" (Ministerio de la Vivienda junio 2010) y el "Libro Verde de la Sostenibilidad Urbana y Local en la era de la información" (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente 2012). Entre sus directrices aparecen unas vinculadas a la complejidad y la misticidad de los usos urbanos, para tratar de conseguir un nivel de usos que permita una vida cotidiana fácil en el entorno más próximo, y no provoque un impacto negativo en la habitabilidad de la zona.

Por otra parte, se analiza la justificación de la propuesta desde el punto de vista del interés general, y se invocan motivos de protección y mejora de la salud pública, protección del medio ambiente y del entorno urbano.

En cuanto al apartado "Marco Legal", se hace un análisis de la Directiva Europea sobre los servicios en el mercado interior y, concretamente, en cuanto a la modulación del principio general según el cual no caben procedimientos autorizatorios que condicionen la libertad de establecimiento; y así, las condiciones que pueden modular este principio general, llamadas "triple test", son las siguientes: 1) la ausencia de



criterios discriminatorios; 2) la necesidad de existencia de una razón imperiosa de interés general; 3) y que el objetivo perseguido no pueda lograrse mediante una medida menos restrictiva. La presente propuesta de modificación, en su apartado "Marco Legal" justifica la concurrencia de estas condiciones.

El objetivo fundamental de esta Modificación puntual del PGOU referida a la regulación los usos para las zonas C "Ejes Cívicos" y en las zonas A,B,D,E,F0pb,F0pc,F0a, Zona Avenidas Zonas de Renovación Espontánea y Zonas de Intervención de la Edificación en el caso que las zonas den frente a un tramo de vial de uso preferentemente peatonal en toda su anchura, es el de equilibrar los usos terciarios pormenorizados permitidos con el uso principal residencial plurifamiliar en estas zonas, mediante la limitación de las actividades que se engloban a los usos de establecimiento público y de equipamiento comunitario de uso recreativo, teniendo siempre en cuenta las repercusiones de las mismas sobre el espacio y el paisaje urbano y siempre persiguiendo el mantenimiento y la convivencia equilibrada entre la masa residencial y los usos permitidos por el Plan General.

4) Se debe analizar jurídicamente la posibilidad de un doble régimen jurídico en función de que una calle sea considerado o no como vial peatonal mediante un procedimiento posterior que queda sustraído del régimen general de las modificaciones del planeamiento.

Al respecto se debe tener en cuenta que este no es el único supuesto en que el Plan General hace depender el régimen urbanístico de una parcela de circunstancias que pueden variar en el tiempo, y que deben comprobarse en el momento de informar las correspondientes licencias. Sería el caso del artículo 332 de las Normas del PGOU, cuando establece restricciones a las plazas de aparcamiento en caso que la parcela confronte con un vial para peatones; incluso, el Plan General prevé, en caso de que la parcela confronte con vial para peatones, que se pueda llegar a prohibir la ejecución de aparcamiento, si se hace un informe negativo por parte del área municipal de circulación. Así, las posibilidades edificatorias de las parcelas, en cuanto a los aparcamientos, vienen condicionadas en el PGOU debido a que el vial colindante sea o no un vial peatonal, así como por el informe del área municipal de circulación. Esta circunstancia se deberá comprobar en el momento de tramitar las correspondientes licencias.

Entendemos que, efectivamente, la determinación del régimen de usos es una determinación propia del instrumento de planeamiento urbanístico, y así lo hace la presente modificación del PGOU; pero también lo puede ser la modulación de estos usos en función de la concurrencia o no de determinadas circunstancias, que se deberán comprobar en el momento de la solicitud de la licencia (así como también se comprueban otras circunstancias, como por ejemplo si la parcela tiene la condición de solar, y ello con independencia que la parcela tenga atribuidos por el planeamiento unos parámetros edificatorios y un régimen de usos permitidos)."

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 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:

"4.1. REDACCIÓN MODIFICADA DE LOS ARTÍCULOS 57, 58, 65 Y 129 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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

Definición del uso global. Actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativas, técnicas o monetarias o integrables en el sector hotelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamiento 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 art. 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Illes Balears (Decreto 217/96, de 12 de diciembre; BOCAIB núm. 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 toda 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 COMBUSTIBLES 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, gestorías, 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, modista, peluquería, funerarias y similares. Se exceptuarán las consultas veterinarias, que tendrán que estar siempre en situación 2ª.

4.3. US TURÍSTICO

Actividades destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

Se considera todo el Término Municipal apto para la ubicación de hoteles de ciudad, con excepción de las zonas definidas en el POOT.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, etc. Excepto las actividades complementarias incluidas en el uso Rural, definidas en el artículo 68.

4.4. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

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

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

- a) 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 comedor independiente en el que se consumen los platos y las bebidas que son suministrados.
- b) 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 deben poder suministrar a los clientes, en cualquier momento dentro de su horario de apertura, la totalidad de las comidas y bebidas que ofrezcan.
- c) Bar: es el establecimiento que sirven 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.
- d) 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 eventos similares, que no se dan de manera continuada y regular en el tiempo. Estas empresas deben disponer de la infraestructura necesaria para preparación y distribución de los alimentos y cumplir con su normativa específica.
- e) Cualquier otro establecimiento o local destinado a la elaboración y/o la 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 de lo dispuesto 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 Govern de les Illes Balears, 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 Illes Balears.

No se consideraran 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 L8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.

Artículo 58. Uso Global Equipamientos Comunitarios (5)

Definición del uso global. Actividades destinadas a satisfacer las diferentes necesidades colectivas o personales para la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.



A efectos de la aplicación de las ordenanzas municipales para la protección del Medio ambiente, el Plan General considera los usos detallados Asistencial (5.3) y Sanitario (5.7) como de especial protección.

Clasificación y definición de los usos detallados. El uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos detallados:

5.1. SOCIO-CULTURAL

Actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.

Se incluyen a título de ejemplo, casas de cultura, palacios de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, centros de asociaciones vecinales culturales, agrupaciones cívicas, sedes de clubes, salas de conferencias, etc.

5.2. DOCENTE

Actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), COU, Enseñanza Infantil, Primaria y Secundaria, Formación Profesional, Guarderías, Centros de Idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

5.3. ASISTENCIAL.

Actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Incluye a título de ejemplo albergues de transeúntes, residencias, minirresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios en este caso deberán cumplir los preceptos exigibles para ambos usos.

5.4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o Local.

Incluye a título de ejemplo las sedes del Ayuntamiento, Gobierno Balear, Consejerías, Servicios Periféricos del Estado, Delegación de Hacienda, etc.

5.5. DEPORTIVO

Actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física.

No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en los apartados 2 y 3 del anexo del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5.6. SEGURIDAD

Actividades de servicio público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado o de la Comunidad destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes, y las actividades servidoras de las anteriores.

Se incluyen a título de ejemplo, cuarteles de los ejércitos, de las fuerzas de seguridad locales y estatales, comisarías, instalaciones militares, protección civil, cárceles, etc.

5.7. SANITARIO

Actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios.

No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que el resto de profesionales. Se incluyen a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con



la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

5.8. RELIGIOSO

Actividades destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

5.9. CEMENTERIO

Actividades destinadas a servicios funerarios en general.

Los tanatorios se admitirán exclusivamente en aquellas zonas de edificación aislada no residencial y únicamente en planta baja.

5.10. COMERCIAL

Actividades así definidas en el art. 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Illes Balears (Decreto 217/96, de 12 de diciembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97), excepto las definidas específicamente en este plan.

Corresponde a aquellas reservas de suelo calificadas como tal en el Plan General.

5.11. RECREATIVO

Este uso comprende establecimientos de actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y, aquellos similares no incluidos en otros usos, que se realicen en edificios, locales y instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, parques de atracciones, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, etc. y todos los que figuran en el apartado 1 del grupo I y, apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Asimismo en este uso está incluida la oferta de entretenimiento que el art. 60 de la Ley 8/2012 de 19 de junio “del Turismo de las Illes Balears” conceptúa como establecimientos abiertos al público que se dedican a ofrecer servicios de entretenimiento las actuaciones musicales, tanto en vivo como por medios mecánicos o electrónicos, las exhibiciones artísticas variadas, el baile público y en general todas aquellas que se llevan a cabo para entretener a los asistentes, que el art. 60 de la citada Ley ordena y define en los grupos 1. Sala de fiesta, 2. Sala de baile, 3. Discoteca, 4. Café-concierto, 5. Clubs de playa y cualquier otro establecimiento de entretenimiento que se determine reglamentariamente.

Según el art. 61 Centros Recreativos turísticos o deportivos de la Ley 8/2012 de 19 de junio “del Turismo de las Illes Balears” son aquellos establecimientos que disponen de áreas en las que de forma integrada se sitúan las actividades propias de los parques temáticos, de atracciones o de carácter recreativo, cultural, deportivo o de esparcimiento, y otros usos complementarios, con los servicios correspondientes.

Artículo 65. Cuadro de usos de las zonas de Suelo Urbano.

CUADRO DE USOS Nº 1

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

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
1.2. Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2. Res. Com.	1,2,4
3.2. Almacenes 1C ^a i 2C ^a	2
3.3. Tall. Ind 1C ^a i 2C ^a	2
4.1. Comercial	2
4.2. Administrativo	1,2,3
4.3. Turístico	1,2,4
4.4. Establecimiento Público	2(*)
5. Equipamientos (**)	1,2,3,4,5
6.2. Inst/Serv.	2,4



USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
6.4. Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5. Aparc. Vehic.	1,2,4,5

NOTAS:

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

- (**) En el caso que den frente el local a un tramo de vial peatonal existente o bien para el que haya una resolución municipal para restringir la circulación rodada y aparcamientos en superficie a efectos de destinarlos a uso preferentemente peatonal en toda su anchura, el uso 5.11 Recreativo, no se permitirá en situación 1, 3, 4 y 5 y se deberá 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 situación 5 en Equipamientos, solamente se permite en Equipamientos Deportivos.

- La situación 1 en equipamientos, no se permitirá en EQ. Seguridad y Sanitario.

- El uso 5.11 Recreativo, no se permitirán en situación 1 y 3.

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

CUADRO DE USOS Nº 2

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

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
1.1 Viv. Unifamiliar	1
1.2. Viv. Plurifamiliar	1
2.2. Res. Com.	1
4.1. Comercial	1,2,4
4.2. Administrativo	1,2,3,4
4.3. Turístico	1,2,4
4.4. Establecimiento Público	2 (*)
5. Equipamientos (**)	1,2,3,4,5
6.2. Inst/Serv.	2,4
6.4. Telecomunicaciones	1,2,4
6.5. Aparc. Vehic.	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 deberá 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 situación 5 en Equipamientos, solamente se permite en Equipamientos Deportivos.

- (**) El uso 5.11 Recreativo, no se permitirá en situación 1, 3, 4 y 5. Se deberá 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.



CUADRO DE USOS Nº 10**CORRESPONDE A LAS ZONAS: Zonas de Renovación Espontánea y Zonas de Intervención de la Edificación**

USOS PORMENORIZATS	SITUACIÓ
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
1.2. Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2. Res. Com.	1,2,4
3.2. Almacenes 1C ^a	2
3.3. Tall. Ind 1C ^a	2
4.1. Comercial	2
4.2. Administrativo	1,2,3
4.3. Turístico	1,2,4
4.4. Establecimiento Público	2(*)
5. Equipamientos (**)	1,2,3,4,5
6.2. Inst/Serv.	2,4
6.4. Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5. Aparc. Vehic.	1,2,4,5

NOTAS:

- (*) El uso detallado de establecimiento público se permitirá en situación 2 pero no se permitirá ligado a la planta primera en el caso que den frente el local a un tramo de vial peatonal existente o bien para el que haya una resolución municipal para restringir la circulación rodada y aparcamientos en superficie a efectos de destinarlos a uso preferentemente peatonal en toda su anchura y se deberá tener en cuenta el cumplimiento de la densidad máxima establecida en el art. 129.5 de estas Normas Urbanísticas.
- (**) En el cas que den frente el local a un tramo de vial peatonal existente o bien para el que haya una resolución municipal para restringir la circulación rodada y aparcamientos en superficie a efectos de destinarlos a uso preferentemente peatonal en toda su anchura, el uso 5.11 Recreativo, no se permitirá en situación 1, 3, 4 y 5 y se deberá 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 situación 5 en Equipamientos, solamente se permite en Equipamientos Deportivos.
- La situación 1 en equipamientos, no se permitirá en EQ. Seguridad y Sanitario.
- El uso 5.11 Recreativo no se permitirá en situación 1 y 3.
- En Zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

Artículo 129. Ordenanzas particulares Zonas "C" Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AVMC.V.

1. Descripción: Este tipo de ordenación se aplica a lo largo de los ejes cívicos.

La característica principal de la normativa de estas zonas se produce con referencia al régimen de usos en planta baja, que obligatoriamente deben ser terciarios o de equipamiento comunitario dentro de los límites de la profundidad edificable.

2. Zonas: Se establecen cuatro zonas (C3x, C4a, C5a y C6a) distinguiéndose por las diferentes alturas que pueden alcanzar, variando debido a las diferentes zonas donde se insertan los diferentes ejes cívicos.

3. Condiciones mínimas de parcela:

- a) Superficie mínima de parcela 320 m²
- b) Anchura mínima de la parcela 14m

4. Condiciones de edificación:

Para las zonas C3x, C4a, C5a y C6a restablecen los siguientes parámetros:

	C3x	C4a	C5a	C6a
H (nº P)	3+a	4	5	6





	C3x	C4a	C5a	C6a
H máx (m) (*)	10'2+3	13'3	16'4	19'5
H tot (m) (*)	10'2+5	15'3	18'4	21'5
V máx	0'7	0'7	1'50	1'50
Irp (viv/m2)	1/36	1/30	1/22	1/18

La definición del parámetro Irp es la misma que para las zonas "A".

(*): La altura mínima y la altura total se ha descompuesto en las que corresponden al cuerpo principal de edificación y al altillo respectivamente, separadas por el signo +

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las cuatro zonas: cuatro coma treinta (4'3).

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el punto de referencia.

La ocupación de la parcela en la planta baja podrá ser del 100 % y la profundidad edificable en las plantas pis será la fijada para cada manzana en los planos de ordenación escala 1:1000.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos que superen la profundidad edificable con la limitación señalada en el apartado 5.

5. Condiciones de uso:

- En planta baja se permitirá el uso de aparcamientos de vehículos cuando se sitúen más allá del límite de la profundidad edificable.
- Los usos diferentes del residencial permitidos en situación 1 podrán situarse en cualquier planta de esta situación, destinada total o parcialmente a estos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.
- No se permitirá el uso de establecimiento público como actividad complementaria a otro de los usos pormenorizados permitidos en el cuadro de usos núm. 2 del art. 65, excepto cuando sea exigible en una normativa específica.
- Regulación de la condición de emplazamiento en relación al uso de establecimiento público:

Se establece la densidad máxima de tres (3) establecimientos públicos en área de densidad limitada.

Se define como área de densidad limitada aquella zona resultante de considerar el punto medio en planta de la fachada de acceso principal del local de nueva actividad, como el centro geométrico de un círculo de 50 m. de radio, donde se contabilizarán todos los locales existentes legalmente autorizados con los usos de establecimiento público i/o equipamiento comunitario de uso recreativo en las zonas C "ejes cívicos" calificados por el Plan General y que tengan cualquier acceso incluido total o parcialmente dentro de este perímetro. A estos efectos, se tendrán en consideración y computarán igualmente los usos de establecimiento público i/o equipamiento comunitario de uso recreativo situados en zonas contiguas.

Las nuevas autorizaciones para estos usos podrán concederse siempre que, al momento de solicitar la licencia, el número de establecimientos legalmente autorizados incluyendo el que se solicita, sea como máximo tres (3) en el área de densidad limitada.

- Regulación de la condición de emplazamiento en relación al uso de equipamiento comunitario de uso recreativo:

Se establece la condición de distancia de doscientos (200) metros entre estos tipos de establecimientos.

Se define como limitación o condición de distancia, la separación mínima entre establecimientos que se calculará midiendo la línea recta imaginaria que va desde el punto medio en planta de la fachada de acceso principal de uno y otro establecimiento, sin tener en cuenta la altura de las edificaciones. Se entenderá por punto medio en planta de la fachada de acceso principal del local al ubicado en la proyección sobre el plano de la fachada del centro de la puerta de acceso. La separación mínima entre establecimientos destinados a este uso será de doscientos (200) metros.

- El resto de condiciones de uso se regulará por el CUADRO DE USOS Núm. 2 del art. 65."

Palma 17 de diciembre 2018

El jefe del Departamento

(firmado mediante firma electrónica)

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

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

