



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

5865

Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento Exp:PC20090002. Aprobación definitiva del proyecto de la modificación del plan parcial de Sa Teulera relativo a la permuta de usos entre las manzanas U-18 y las manzanas E-4 y E-9

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 28 de mayo de 2020, aprobó definitivamente el proyecto de la modificación del plan parcial de Sa Teulera relativo a la permuta de usos entre las manzanas U-18 y las manzanas E-4 y E-9 mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG, JEFA DE SERVICIO. El proyecto de modificación de plan parcial de sa Teulera redactado por los arquitectos Jaume A. Cerdà Guardiola, J. Sebastià Company Oliver y la abogada Neus Fontrodona y presentado por el señor Jesús Torquemada Hernández en representación de PROMOTORA REINA 1957 S.A., se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno en fecha de 03-04-2019, vistos los informes favorables de los técnicos de planeamiento, de fecha 13-04-18; del Ministerio de Fomento, recibido el 3-06-15; del Ministerio de Defensa, recibido el 29-08-18; de los servicios jurídicos recibido el 27-12-18 y del pronunciamiento favorable de la Comisión Balear de Medio Ambiente, que lo ha emitido en el sentido que, de conformidad con lo que dispone el artículo 9.2 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, la modificación del plan parcial de sa Taulera pretendida no debe sujetarse a evaluación ambiental estratégica.

El objeto de la modificación es hacer posible una permuta de usos y edificabilidades entre las manzanas U-18 (actualmente calificada como vivienda unifamiliar Zona I2e) y las manzanas E-4 y E-9 (actualmente calificadas como equipamientos privados EQ0K y EQ0j, respectivamente), de manera que las actuales parcelas E4 y E9 pasarían a calificarse como zona I2e y la actual parcela U 18 se calificaría como zona de equipamiento (EQ0j y EQ0k), sin que esta actuación suponga un aumento de la edificabilidad total, con una reducción de 195 m2 de uso residencial con aumento de esta misma cuantía de uso de equipamientos, con reducción de una el número máximo de viviendas.

Se solicitó, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 55.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), informe a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consell de Mallorca que lo emitió, en sesión de día 24-05-19, concluyendo, según informe técnico al que se remiten, que "se observa que, en contradicción con lo que se explica como justificación de la modificación para minimizar el nivel de ruido al que está expuesto la zona residencial unifamiliar (I2a) por su situación junto a una vía de comunicación altamente transitada, ahora se propone ubicar al borde de esta vía de comunicación unas zonas (EQ0j i EQ0k) que contemplan unos usos (escolar, asistencial, sanitario, cultural...) para los cuales la legislación y normativa vigente en materia de ruido, y como objetivos de calidad acústica, determinan unos índices de ruido máximos que deben ser inferiores que para las zonas residenciales.

A la vista de dicho informe se presenta, en fecha 10-12-19, en el RGE de este ayuntamiento nuevo proyecto de modificación del plan parcial en formato CD, con núm. de registro de planeamiento 1290 en el cual se introduce, para dar cumplimiento a informe del Consell, una modificación no substancial en la regulación de los usos en la zona EQ0k en lo que se refiere a la parcela E4, de forma que no estén permitidos además del docente los usos sanitarios, culturales y asistenciales. Dicha documentación ha sido informada favorablemente por el arquitecto de Planeamiento en informe de fecha 21-01-2020. En fecha 8-04-19 se recibió informe favorable del Instituto de la Mujer.

Y continúa sin que nos conste emisión de informe del Departamento de Carreteras del Consell aunque se pidió en dos ocasiones (2-11-17 y 6-09-18). La tramitación sin dicho informe se podrá continuar visto el artículo 8.3 de la Ley 5/90, de 24 de mayo, de Carreteras de las Illes Balears y el artículo 80.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El proyecto aprobado inicialmente se ha sometido a información pública de treinta días en el tablón de edictos del ayuntamiento, en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 65 de 14-05-2019, edicto núm. 4441, y en el diario El Mundo de 09-05-2019. Durante el período de la información pública no consta que haya entrado ninguna alegación.

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), 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; el RDL 781/86, de 18 de abril; arts. 99 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno; 4-1-e) y 12-a) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, la TAG que suscribe considera que el Consell de la Gerencia puede adoptar la siguiente resolución: **“Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación del proyecto de plan parcial, para que sea elevado al Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:**



ACUERDO

1. **Aprobar definitivamente** la modificación del Plan parcial de Sa taulera referente a la permuta de usos y edificabilidades entre las manzanas U-18 (actualmente calificada como vivienda unifamiliar Zona 12e) y las manzanas E-4 y E-9 (actualmente calificada como equipamientos privados EQ0k y EQ0j, respectivamente), de manera que las actuales parcelas E4 y E9 pasarían a calificarse como zona 12e y la actual parcela U 18 se calificaría como zona de equipamiento (EQ0j y EQ0k). El proyecto que se aprueba definitivamente es el redactado por los arquitectos Jaume A. Cerdà Guardiola, J. Sebastià Company Oliver y la abogada Neus Fontrodona y presentado, en soporte CD por el señor Jesús Torquemada Hernández en representación de PROMOTORA REINA 1957 S.A, presentado en el RGE de este ayuntamiento en fecha 10-12-2019, registro en planeamiento núm. 1290, en el cual se introduce la determinación relativa a no permitir usos sanitarios, culturales y asistenciales además del docente en la parcela E-4. Dicha modificación se ha introducido visto lo que determina en su informe la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del CIM y ha sido informada favorablemente por el técnico municipal.

2. **Notificar** el presente acuerdo al propietario de los terrenos afectados.

3. **Dar traslado** de este acuerdo a los Departamentos y Servicios municipales que se puedan ver afectados, así como la Oficina de la revisión del PGOU.

4. **Dar traslado** al Consell de Mallorca y al Govern de les Illes Balears del presente acuerdo con un ejemplar debidamente diligenciado del instrumento aprobado definitivamente.

5. **Publicar** el presente acuerdo, junto con su normativa 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.”

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, de 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 este Plan Parcial:

“Ordenanza 3ª Zonas de equipamiento. Tipo de edificación RP.A

	EQ0f	EQ0g	EQ0h	EQ0i	EQ0j	EQ0k
CONDICIONES PARCELA						
S. mín.						
A. mín.						
CONDICIONES EDIFICACIÓN						
Uso	E-8 Hotel Servicios cívicos comerciales	E-5, E-6 Equipamientos privados	E-12 Equipamiento deportivo	E-7 Servicios cívicos comerciales	E-10, E-9, E11 Servicios cívicos comerciales	E-2 Escuela E-4 Equip.privado
H (nº plantas)	6	2 (general) 4 (sanit./asist.)	2	3	3	2 (general) 4 (sanit./asist.)
H máx (m)		7 (general) 13 (sanit./asist.)				7 (general) 13 (sanit./asist.)
H total (m)						
E (m ² /m ²)	1,60	0,54	0,21	1,17	1,86	0,5
R a vial (m)		4				4
Oc %		50				50



Siendo:

S. mín.: superficie mínima parcela m².

A. mín.: anchura mínima de parcela en m.

H (nº plantas): altura en número de plantas.

H máx (m): altura máxima en metros.

H total (m): altura total en metros.

E (m²/m²): edificabilidad en m²/m².

R a vial (m): separación mínima a vial en metros (*).

Oc (%): ocupación en %.

Nota (*): Tal como se recoge en el Plan General de Palma y en los Estudios de Detalle adjuntos en el Anexo 3, la zona de retranqueo de tres metros al vial se destina a albergar los accesos peatonales (rampas de minusválidos y escaleras) y los accesos rodados, la colocación de cuartos y armarios de contadores, así como crear una zona que permita la adaptación de la edificación al terreno actual y mejore la transición con la rasante de la calle.

Condiciones de uso:

Zonas EQ0f, EQ0i y EQ0j: serán preferentes los propios de los equipamientos cívicos a los que acoge con los usos necesarios de complemento y servicio. La zona recoge los siguientes:

Religioso, compuesto de parroquia y dependencias.

Comercial, con los locales comerciales y almacenes de distintas clases. Oficinas particulares y Hotel o residencia.

Administrativo, que consta de las oficinas y servicios municipales y las de Correos y Telecomunicación.

Recreativo y de relación, compuesto fundamentalmente de salón de reuniones y sala de espectáculos (cine teatro, etc.)

Se tolerarán como secundarios los usos afines que completen esta variada actividad cívica y sirvan para vitalizar y equilibrar los usos preferentes, como pueden ser, restaurantes, bares, salones de juego, artesanías, talleres y tiendas especializadas, instalaciones deportivas cerradas, etc.

Zonas EQ0g y EQ0h. Se distingue dentro de esta zona, los destinados a equipamiento público deportivo (E-12), y los destinados a equipamientos privados (E-5 y E-6) para los que se admiten los usos asistencial, sanitario, religioso, cultural, recreativo y deportivo.

Zona EQ0k. Se distingue dentro de esta zona, los destinados a equipamiento público escolar, admitiendo maternal y párvulos (E-2) y los destinados a equipamiento privado (E-4), en los que se admite el uso religioso, recreativo, deportivo y el uso asistencial excepto en aquellos supuestos en que dicho uso asistencial requiera, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, como serían, a título de ejemplo, residencias geriátricas, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación o centros de día destinados a personas con problemas de toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías.

Aparcamientos. El número de plazas a reservar para las Zonas de Equipamiento será el siguiente:

Administrativo: una plaza por cada 75 metros cuadrados.

Comercial: una plaza cada 75 metros cuadrados.

Turístico: se estará a lo previsto en la legislación específica, si bien la reserva no podrá ser inferior a 1 plaza de aparcamiento por cada 20 plazas turísticas (hoteles, apartoteles, residenciales, apartamentos turísticos, etc).

Espectáculos: una plaza por cada 50 localidades.

Sala de reunión de uso público. Una plaza cada 50 metros cuadrados.

Religioso: una plaza por cada 100 metros cuadrados.

Cultural: una plaza por cada 200 metros cuadrados.

Deportivo: una plaza por cada 50 localidades de espectáculos deportivos. Una plaza por cada 200 metros cuadrados de superficie restante, descontada la destinada a espectáculo deportivo.



Restantes usos: una plaza cada 100 metros cuadrados.

En el caso en que en un mismo edificio existan varios usos, para hallar el número de plazas a reservar, se sumarán el número de plazas que resulten de cada uso, incluidos los respectivos decimales.

Consideraciones Medioambientales. Las edificaciones situadas en las parcelas E-5, E-6, E-12, se situarán lo más cerca a las calles de acceso a las mismas, de manera que la vegetación restante de la parcela, situada lindante a las zonas verdes L-1 y L-3, quede lo más inalterada posible. Igualmente las edificaciones situadas en dichas parcelas, tendrá que disponer, aparte del informe geotécnico, informe de estabilidad de vertientes (deslizamiento de terrenos).

En caso de que se pretenda ubicar algún depósito de carburantes, o actividad potencialmente contaminante, será necesario solicitar un informe a la DG de Recursos Hídricos.

Zona EQ00: Parcelas E-1 y E-3.

	Parcela E-1	Parcela E-3
H (nº plantas)	2	2
H máx (m)	7	7
E (m ² /m ²)	0,66	0,50
R (m)	-	4
Oc (%)	-	50

Siendo:

H (nº plantas): altura en número de plantas.

H máx (m): altura máxima en metros.

E (m²/m²): edificabilidad en m²/m².

R (m): separación mínima a linderos en metros.

Oc (%): ocupación en %.

Usos según fichas.

En el anexo 1 se adjuntan las fichas de los equipamientos EQ00/DO-P y SGEC/SE-P.

Será de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial lo establecido en el artículo 97 de las Normas del Plan General sobre Servidumbres Aeronáuticas, según la versión contenida en la Modificación Puntual del Plan General sobre ajuste de las superficies de crecimiento aprobadas definitivamente el 25 de septiembre de 2014.”

Palma, 1 de julio de 2020

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

