



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE PALMA

**1084**

*Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PA14-0005. Aprobación definitiva de la modificación del PGOU en la parcela 5.12 del Sector Llevant y en la parcela 2.12*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 25 de enero de 2024, aprobó el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO.- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma, de 27/05/2021 se aprobó inicialmente la Modificación del PGOU de Palma, referida a las parcelas 2.12 y 5.12 del Sector Levante según el Proyecto elaborado por los Servicios técnicos de Planeamiento. Dicha Modificación había sido solicitada por Promotora Reina, 1957, SA, y tenía como objeto trasladar la edificabilidad asignada a la parcela 5.12 que no se puede materializar por el error en la ordenación, que no tuvo en cuenta los límites de la parcela y la edificación existente propiedad del IBAVI en la parcela colindante. Se traslada una edificabilidad de 600 m<sup>2</sup> a la parcela 2.12, también propiedad de Promotora Reina.

La presente modificación del PGOU se notificó a los interesados y se sometió a información pública por un plazo de treinta días mediante su publicación en el BOIB n.º 80 de día 17/06/2021 (edicto 242130), en el “Diario de Mallorca” de día 14/06/2021, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 11-06-2021 hasta día 23-07-2021. En este plazo, que finalizó día 30/07/2021, se presentó una alegación por parte de PROMOTORA REINA 1957 SA.

En cuanto a la alegación de PROMOTORA REINA 1957 SA, esta fue informada por informe de los Servicios técnicos de Planeamiento de fecha 2 de marzo de 2022, estimando en parte dicha alegación y con una nueva propuesta de ordenación. También se emitió informe por el Servicio jurídico de Planeamiento, de fecha 14/03/22, en relación a algunos aspectos del escrito de alegaciones. Y se solicitó informe a la Sociedad Municipal de Aparcamientos, contestando que “por parte del SMAP no hay ninguna alegación”; y al servicio de Gestión Urbanística, que informó “No afecta a urbanización”.

Por otro lado, se estimó tener como interesado en el presente expediente al titular de la superficie de 111 m<sup>2</sup> que se excluiría del ámbito de la Modificación del Sector Levante. Y así, se hicieron notificaciones individualizadas del acuerdo de aprobación inicial de 27/05/2021 a los presidentes de las comunidades de propietarios afectadas, sin que conste la presentación de alegaciones.

En el acuerdo de aprobación inicial se indicaba: “No se podrá aprobar definitivamente la presente modificación del Plan general sin informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil y de la Dirección General de Recursos Hídricos.” En fecha 20/05/21 tuvo entrada informe de la Dirección General de Aviación Civil de carácter favorable, con observaciones. En los informes de los Servicios técnicos de Planeamiento de 7 de junio de 2022 y 23 de noviembre de 2023 se indican las modificaciones a introducir en la versión de la modificación del PGOU para la aprobación definitiva, a los efectos del cumplimiento de este informe.

En fecha 13/05/21 había tenido entrada en el Servicio de Planeamiento el informe del Instituto Balear de la Mujer, reconociendo que la normativa no producirá efectos diferenciadores sobre las mujeres y los hombres, y haciendo sólo ciertas recomendaciones.

Además, con posterioridad a la aprobación inicial se han solicitado y emitido los siguientes informes:

- Informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con entrada en el Servicio de Planeamiento el 27/08/21, de carácter favorable.
- Informe de la Dirección General de Emergencias e Interior, con fecha de entrada en el Servicio de Planeamiento de 13/07/21, informe emitido con carácter favorable, si bien hace unas observaciones por razón de las afecciones hídricas del ámbito. En el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento de 1 de octubre de 2021 se indican las modificaciones a introducir en la versión de la modificación del PGOU para la aprobación definitiva.
- Informe de la Delegación de Defensa en Islas Baleares, con fecha de entrada en el servicio de Planeamiento de 7/7/21, de carácter favorable.

En fecha 07/06/22 se traslada al Servicio jurídico de Planeamiento nueva versión de la presente Modificación del PGOU, una vez se han tenido en cuenta la alegación y los informes emitidos hasta aquella fecha. Los correspondientes archivos electrónicos quedan archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace:

F:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2014-0005-MOD PGOU PARCELAS 5-12 Y 2-12 SECTOR





LEVANTE\PA2014-0005-v20220607-AD

-Con posterioridad al anterior traslado, en fecha 08/09/23 ha tenido entrada “Resolución del Director General de Recursos Hídricos por la cual se autoriza al Ayuntamiento de Palma para el proyecto “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALMA, REFERIDA A PARC. 2-12 Y 5-12 DEL SECTOR LEVANTE, en el término municipal de Palma, en zona inundable”. La resolución es de carácter favorable con una serie de prescripciones que afectarían a la fase de obras.

Con carácter previo a esta “Resolución”, en fecha 01/08/23 por la ingeniera municipal se había informado sobre la innecesariedad del mencionado informe, de acuerdo con la normativa actual. Igualmente se señalaba que, en fase de licencia de obras, se tendrá en cuenta el riesgo de inundación, de acuerdo con la normativa del PG de Palma y la normativa de riesgos de inundación.

En fecha 23/11/23 ha tenido entrada el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento donde se indican las modificaciones a introducir en la versión de la modificación del PGOU para la aprobación definitiva, incluyendo las limitaciones contenidas en la “Resolución del Director General de Recursos Hídricos”; y se traslada al Servicio jurídico de Planeamiento el archivo electrónico de la Memoria modificada para su aprobación definitiva. Los correspondientes archivos electrónicos quedan archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace:

I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2014-005-MOD PGOU PARCELAS 5-12 Y 2-12 SECTOR LEVANTE\PA2014-0005-v20231123-AD.

La presente propuesta de Modificación del PGOU vigente (1998) afecta a determinaciones de carácter detallado de este Planeamiento.

Atendiendo a la tramitación habida hasta ahora, se considera que se puede aprobar el Proyecto de modificación del PGOU, elevarlo al Consejo de la Gerencia y, posteriormente, al Pleno para la aprobación definitiva.

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 art. 122.5.e.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril en relación con el art. 123.2 del mismo texto legal, que tiene carácter preceptivo, porque se trata de asuntos que exigen una mayoría especial.

Atendiendo a lo que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, así como el artículo 54 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por eso, y atendiendo a los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 127.1.c, 123.1.y, 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; el RDL 781/86, de 18 de abril; el art. 99 y siguientes del Reglamento orgánico del Pleno, y los art. 4.1.e y 12.a del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, se propone al Consejo de la Gerencia que adopte la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación definitiva de la modificación del PGOU, y que se eleve al Pleno del Ayuntamiento, y que éste, con el dictamen previo de la Comisión Informativa, adopte el siguiente

#### ACUERDO

1.- Estimar parcialmente la alegación presentada por Promotora Reina, 1957, SA a la aprobación inicial de la Modificación del PGOU referida a las parcelas 2-12 y 5-12 del Sector Levante, de acuerdo con la motivación contenida en los informes siguientes: informe de los Servicios técnicos de Planeamiento, de fecha 02/03/22, e informe del Servicio jurídico de Planeamiento, de fecha 14/03/22. Estos informes se aprueban como Anexos 2 y 3 en el presente acuerdo, y se notificarán a Promotora Reina.

2.- Aprobar definitivamente la modificación del PGOU que tiene por objeto trasladar parte de la edificabilidad asignada a la parcela 5.12 del Sector Levante, que no se puede materializar por el error en la ordenación, que no tuvo en cuenta los límites de la parcela y la edificación existente propiedad del IBAVI en la parcela colindante. Se traslada una edificabilidad de 463 m<sup>2</sup>t a la parcela 2.12, también propiedad de Promotora Reina.

La documentación que se aprueba definitivamente consiste en la documentación escrita preparada por los Servicios técnicos de Planeamiento, firmada electrónicamente en fecha 23/11/23. Los correspondientes archivos electrónicos quedan archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace:

I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2014-005-MOD PGOU PARCELAS 5-12 Y 2-12 SECTOR LEVANTE\PA2014-0005-v20231123-AD.



Y la documentación gráfica preparada por los servicios técnicos de Planeamiento, firmada electrónicamente en fecha 07/06/22, y con los archivos electrónicos archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace:

I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2014-0005-MOD PGOUM PARCELAS 5-12 Y 2-12 SECTOR LEVANTE\PA2014-0005-v20220607-AD

La versión que se aprueba definitivamente introduce ciertos cambios respecto a la versión aprobada inicialmente, que no se consideran sustanciales. Los cambios principales se relacionan en el Anexo 1 del presente acuerdo.

3.- Excluir de la tramitación ambiental estratégica la presente Modificación del PGOU relativa a las parcelas 2-12 y 5-12 del Sector Levante, debido que, según el informe de la técnica municipal de medio ambiente de fecha 08/03/21 que obra en el expediente, la presente modificación puntual del PGOU no está sujeta a evaluación ambiental estratégica.

4.- Publicar el presente acuerdo, junto con la normativa correspondiente, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

5.- Dar traslado a la Delegación de Gobierno, al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo dentro del plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

6.- Comunicar el presente acuerdo a la Oficina de Revisión del PGOU y al resto de servicios que se puedan encontrar afectados.

7.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

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

#### **“ANEXO I SOBRE LOS PRINCIPALES CAMBIOS INTRODUCIDOS RESPECTO A LA VERSIÓN APROBADA INICIALMENTE (EXPEDIENTE PA 14/05)**

-Se han introducido modificaciones en la ordenación volumétrica y en el techo edificable de las dos parcelas afectadas, por la estimación parcial de la alegación de Promotora Reina 57 SA.

-Se introduce un nuevo plano de información I.04 relativo a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Son Bonet.

-Se introduce en el apartado de Zonificación y Ordenanzas la obligación de cumplir con el artículo 97 de las normas del Plan General en su vigente redacción.

-Se ha señalado que la totalidad del ámbito está incluido en áreas afectadas por servidumbres aeronáuticas.

-Se ha incluido en el apartado de Zonificación y Ordenanzas la referencia a las limitaciones derivadas de la afección por zona inundable.”

Cumpliendo con el art. 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, art. 108 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca y el art.103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal i de régimen local de las Illes Balears, se publica para 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.

En cumplimiento del art. 12.4.d) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el contenido íntegro del Planeamiento aprobado está disponible a través del siguiente enlace:

[https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/Eh49mehMPCdGrjqIIBOz\\_8YBbzAMgD93I-t\\_Nt\\_n3NbWxw?e=Ou55Bu](https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/Eh49mehMPCdGrjqIIBOz_8YBbzAMgD93I-t_Nt_n3NbWxw?e=Ou55Bu)

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:

### **3.- ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS**

#### **3.1. Ordenanzas actuales y propuestas**



Esta modificación del PGOU mantiene la zonificación **BL Residencial plurifamiliar con tipología edificatoria según volumetría específica análoga a alineación a vial** regulada en el artículo 15 del texto refundido de las Normas de la Mod PGOU Sector Levante en la parcela 5-12 y en la parcela 2-12.

Las ordenanzas actuales y propuestas son las siguientes:

PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
BL	BL

#### Servidumbres aeronáuticas:

Le es de aplicación el artículo 97 de las Normas Urbanísticas relativo a las Edificaciones fronterizas a cursos públicos, fronterizas a carreteras, a tendidos eléctricos aéreos de alta tensión y poliducto de productos petrolíferos, más las servidumbres aeronáuticas según la redacción vigente incluida en la *Modificación puntual de PGOU relativa al ajustamiento de la superficie de suelo de crecimiento en los límites establecidos en el PTIM aprobada definitivamente en fecha 25/09/2014*.

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas. La ejecución de cualquier construcción, instalación (posters, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

#### Otra normativa de cumplimiento:

Las limitaciones de usos del suelo que establece el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de Modificación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En el momento de concretar el proyecto se tendrán que incorporar medidas para evitar, resistir o tolerar la inundación que describen las guías técnicas publicadas por el Estado: “Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios enfrente las inundaciones” y “Recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables”.

Las parcelas se encuentran en zona inundable, con lo cual en fase de licencias de obras los proyectos de edificación tendrán que cumplir las condiciones establecidas a la Norma 6.4.2 del Plan General aprobado definitivamente el 28/04/2023.

*(Firmado electrónicamente: 5 de febrero de 2024)*

**El secretario general del Pleno**  
Nicolau Conti Fuster

