



EXPEDIENT : 28/2014 PU (RGE núm.31330 de 8/10/2014)

ASSUMPTE: Informe previst als articles 72.3 i 73 de la Llei 23/2006, de Capitalitat de Palma referent al Pla Especial de Protecció ES JONQUET

EXPT. MPAL.: PB 12/0001

ANTECEDENTS

A) RELATIUS AL PLANEJAMENT GENERAL

- El Ple del Consell de Mallorca, en sessió de 23 de desembre de 1998, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament amb prescripcions la revisió del PGOU de Palma.
- El Ple del Consell de Mallorca, en sessió de 7 d'abril de 2003, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament amb prescripcions l'adaptació de la revisió del PGOU de Palma a la Llei 6/1999 (L-DOT).
- El Ple del Consell de Mallorca, en sessió de 4 de setembre de 2006, va adoptar l'acord de donar per complimentades les prescripcions assenyalades als acords de 5 de juliol i 4 d'octubre de 2004 i donar la seva conformitat al Text Refós de les Normes Urbanístiques del PGOU (BOIB núm. 170 de 30-11-2006).

B) RELATIUS AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I DE REFORMA INTERIOR DE ES JONQUET

- El 19 de desembre de 1985 es va aprovar el PERI des Jonquet (BOCAIB NÚM.18670 de 4/2/1986). Amb posterioritat s'han tramitat i aprovat definitivament diverses modificacions del PERI i del PGOU de 1998, que incorpora el PERI com API/26-01.
- Dia 5 de novembre de 2009, el Consell Insular de Mallorca, va acordar la declaració com a Bé d'interés cultural (BIC), amb la categoria de conjunt històric el barri d'es Jonquet de Palma (BOIB, núm.183, de 17.12.09), aquest és el motiu que fonamenta la redacció del Pla especial de protecció (PEP) d'acord amb el que estableix l'article 36.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

C) TRAMITACIÓ AMBIENTAL

Dia 10 de juny de 2014, l'Ajuntament de Palma remet informe preliminar de sostenibilitat ambiental i documentació referida al Pla especial de protecció per tal que per part del Departament d'Urbanisme i Territori s'informi d'acord amb l'article 96 de la Llei 11/2006 (modificat pel DL 3/2009).

Dia 4 de juliol de 2014, els serveis tècnics d'urbanisme d'aquest Departament emeten l'informe sol·licitat. Informe que es registra d'entrada a l'Ajuntament dia 8 de juliol de 2014. En l'esmentat informe, es fan les següents observacions:

- a) Manca aclarir si, amb l'aprovació del PEP, es substitueix en la seva totalitat l'actual règim conformat per PERI del 85 i les seves modificacions.



- b) En relació al manteniment de la tipologia i caràcter del barri del Jonquet, cal una major justificació de l'adequació de la proposta per a les zones i edificacions en sòl vacant segons volumetria específica tant pel que fa a la integració de les noves intervencions com respecte a la contemplació del conjunt històric com a tal, així com també aprofundir en l'acabat i composició del mur o talús.
- c) En relació a les disposicions relatives a l'entorn de protecció manca aclarir el seu contingut i reflectir-ho en els plànols d'ordenació.
- d) Vist que encara no s'ha produït l'aprovació inicial del Pla caldrà estar al que disposa el règim transitori de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Dia 29 de juliol de 2014, el Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, acorda la no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica del "Pla especial de protecció del conjunt històric d'es Jonquet, ja que no té efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'article 97 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, amb les següents condicions:

1. Els projectes prevists per a la realització dels aparcaments subterrànics en la UE 02J i UE 06J hauran de ser sotmesos al procediment d'avaluació d'impacte ambiental per la seva possible afecció al talús del Passeig Marítim i pels impactes sobre la mobilitat de la zona.
2. D'acord amb l'informe de la Vicepresidència de Cultura i Patrimoni del Consell Insular de Mallorca:
 - a) S'ha de recollir en el text normatiu d'aquest planejament que resta prohibida la col·locació dels elements i les instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de les façanes, o que perjudiquin la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn. Cal recordar que actualment són múltiples els casos de cablejats, rètols i anuncis publicitaris de tot tipus, materials i colors, que perjudica, en alguns casos greument, la contemplació de l'ambient urbà del conjunt. S'ha de regular de forma específica aquesta prohibició i corregir les actuals situacions.
 - b) Pel que fa a les UE 02 i 06 s'ha de justificar tant la integració i conveniència de la tipologia proposada per les noves edificacions, per a la seva correcta integració i contribució a la conservació del conjunt històric.
 - c) S'ha de justificar que les noves intervencions proposades no significaran impactes visuals negatius per a la contemplació del conjunt històric, tenint en compte totes les visuals de l'expedient de declaració de BIC.

DOCUMENTACIÓ APORTADA

Dia **08/10/2014** l'Ajuntament de Palma remet una còpia de la documentació aprovada inicialment per acord del Ple de dia 25/09/2014 a fi que aquest departament emeti l'informe previst als articles 72.3 i 73 de la Llei 23/2006, de Capitalitat de Palma, d'acord amb la modificació introduïda per la Llei 6/2012, de 6 de juny. S'adjunta còpia de l'acord d'aprovació inicial adoptat per majoria. Una còpia de l'acord de la CMAIB de dia 29 de juliol de 2014, que ja s'ha esmentat en l'apartat anterior; una còpia de l'informe de l'arquitecte municipal de dia 13 d'agost de 2014, que entre d'altres, explica les principals diferències entre el document de l'avanç i el document d'aprovació inicial, també s'adjunta l'informe jurídic emés dia 11 de setembre de 2014 per la cap del servei de la Secretaria del Consell de Gerència amb la conformitat del Secretari previ a l'acord plenari.



Amb l'escrit de sol·licitud d'informe s'adjunta la documentació següent:

- Acord d'aprovació inicial de la modificació.
- Documentació tècnica del Pla Especial de Protecció des Jonquet, en suport CD, que conté els següents documents:
 - o Memòria Històrica.
 - o Memòria informativa.
 - o Memòria justificativa (que entre d'altres inclou informe i memòria de sostenibilitat ambiental i resum executiu del planejament).
 - o Estudi Econòmic i Financer.
 - o Memòria de Sostenibilitat Econòmica.
 - o Normes Urbanístiques.
 - o Fitxes de sistemes (equipaments i espais lliures públics).
 - o Fitxes d'unitats d'execució.
 - o Fitxes del catàleg de protecció del patrimoni històric artístic.
 - o Plànols informatius i d'ordenació.

Pel que fa a l'estudi d'accessibilitat i mobilitat, que figura a l'índex, en realitat només es tracta de dos plànols, sense que aquests figurin en la documentació aportada.

OBSERVACIONS

A la vista de la documentació analitzada i a l'efecte que puguin ser tingudes en compte per l'Ajuntament de Palma en el tràmit d'aprovació definitiva de l'expedient, s'efectuen les observacions següents:

La Memòria explica que arrel de l'acord del Consell de Mallorca, de 5 de novembre de 2009, es va declarar com a Bé d'Interés Cultural (BIC), amb la categoria de conjunt històric, el barri d'Es Jonquet de Palma (BOIB n. 183, de 17.12.09), declaració que fonamenta la redacció del Pla Especial de Protecció (PEP) d'acord amb el que preveu l'article 36.2 de la llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

S'expliquen els antecedents des de l'aprovació del PERI d'Es Jonquet, el 19 de desembre de 1985 (BOCAIB n.18.670, de 04.02.86), explicant les actuacions (UA) ja executades i les que es mantenen i incorporen al PEP així com les diferents modificacions tant del PERI com del PGOU de 1998 (PERI incorporat com API/26-01) que s'han anat aprovant fins a la data.

S'explica que l'àmbit del PEP es correspon amb el del conjunt històric declarat BIC, un tant corregit per temes cartogràfics (60.852 m2 en lloc de 61.400 m2 del BIC i 29.487 m2 en lloc dels 27.000 m2 per a l'entorn de protecció).

També s'explica que l'àmbit del PEP (i del BIC) resulta ser superior al de l'anterior PERI, tot i que incorpora unes il·letes per damunt del carrer Sant Matgí, i a més també es delimita un entorn de protecció, figura que no existia quan es va aprovar el PERI.

Es fixa com a objectiu principal el de recuperar i mantenir el barri d'Es Jonquet com a nucli urbà residencial del municipi; establint mesures de manteniment, rehabilitació i conservació dels edificis existents així com també de manteniment de les alineacions existents;



ordenant el sòl vacant en edificacions en volumetria específica; incorporant noves dotacions, infraestructures i mesures d'eficiència energètica i re-estudiant l'accessibilitat i la vialitat rodada i per a vianants i la supressió de barreres arquitectòniques.

Si bé es diu que s'ha estudiat la mobilitat en el conjunt històric es troba a faltar aquest estudi de mobilitat.

Pel que fa a les determinacions del PEP, aquest diferencia els sectors següents:

- Sector 1, format pel conjunt de carrers, places i illetes que es troben dins l'àmbit del PERI del 85. Aquí es realitza una actualització del planejament recollint les intervencions efectuades:
 - o UA's ja executades que es suprimeixen del PEP.
 - o UA's amb projecte de compensació definitivament aprovat i que s'incorporen íntegrament al PEP, si bé es diu que s'adapten els projectes de dotació i d'edificació a la nova ordenació establerta. UE-02J (UE 1-16-17-18-A del PERI) i UE-06J (UE 8-1.1 del PERI).
 - o UA's que es mantenen al no haver-se iniciat la seva gestió: UE-01J (UE 1^o-16-17-18-B del PERI), UE-4J (UE 10 del PERI) i UE-05J (UE 9 del PERI).
 - o UA's de nova creació per a obtenir per cessió gratuïta vials i/o espais lliures: UE-3J i UE5ja.

Es manté com a criteri el del manteniment dels principis d'ordenació i zonificació del PERI, sense alterar la trama urbana existent.

Pel que fa al sòl vacant es diu que aquest s'ordena de manera homogènia i d'acord amb les característiques de la zona, amb volums de similar forma i tamany que els tradicionals de l'entorn, rompent amb la imatge del planejament vigent amb el resultat edificis compactes i fora d'escala.

En relació al manteniment de la tipologia i caràcter del barri del Jonquet, cal una major justificació de l'adequació de la proposta per a les zones i edificacions en sòl vacant segons volumetria específica tant pel que fa a la integració de les noves intervencions com respecte a la contemplació del conjunt històric com a tal:

- Pel que fa a la normativa d'aquestes zones aquesta no resulta suficientment detallada per garantir l'adequat manteniment de la integració de les futures edificacions en el conjunt històric.
- Respecte als plànols presentats (Plantes, alçats i seccions), la seva poca definició impedeix veure un mínim esquema de les actuacions proposades, i per tant, no es pot preveure el compliment de les condicions imposades pel conjunt històric.

Cal també aprofundir en l'acabat i composició del mur o talús, traslladant a la normativa les condicions que facin possible la contemplació del conjunt històric tal i com es preveu a la memòria, concretament:

- Respecte a l'aparcament, es diu que a la zona N de Sector Plaça " Mar y Tierra" es preveu un aparcament soterrat col·lectiu per a residents d'acord amb el determinat en el plànols d'ordenació i en les normes: En la planimetria no es troba cap concreció de l'anterior, i, pel que fa a la normativa i respecte als accessos, es fa referència a un estudi de mobilitat que no s'aporta.
- Respecte a la possible zona comercial en el talús, per una part es diu que es garantirà la permanència de la imatge del talús i per l'altre es permet destinar un espai amb façana al passeig marítim de 7 metres d'altura – o dues plantes-mesurades des del Passeig Marítim, amb una profunditat màxima de 15 metres per



a usos comercials o de serveis. Apart de no reflectir-ho en els plànols, la possibilitat d'aquesta obertura pot fer inviable la primera premissa de manteniment

- Respecte a la nova escala i accessos des del Passeig Marítim es diu que aquest formarà part d'un projecte específic, si bé no s'especifica cap condicionant que garanteixi la permanència de la imatge del talús.

Respecte a l'aparcament de la zona confluència entre l'Av. República Argentina i el Passeig Marítim (UE-06J), es preveu un aparcament d'acord amb el determinat en el plànols d'ordenació i en les normes: En la planimetria no es troba cap concreció de l'anterior, i, pel que fa a la normativa i respecte als accessos, es fa referència a un estudi de mobilitat que no s'aporta.

- Sector 2, format en el PGOU per les 4 illetes que, de resultes de la declaració de BIC, s'incorporen al PEP canviant les seves qualificacions i introduint noves alienacions, excepte en l'ileta 1 on està construït un edifici modern.
- Sector 3, format per les parcel·les, fins ara dins el PERI i que han estat excloses del PEP, però incloses en el seu entorn de protecció, es a dir les alineades amb el carrer Monsenyor Palmer, en les que es manté l'ordenació del PERI actual.
- Entorn de protecció : Es diu que, en el Sector 2, llevat d'on es manté l'actual ordenació N3x es proposa una nova tipologia que recull l'edificació existent; que en el Sector 3 es mantenen les edificacions existents amb reducció d'altures en cas de substitució d'edificis i que en la part més propera al port seguiran regint les disposicions de l'ARE/88-01 PORT.

En relació a les disposicions relatives a l'entorn de protecció manca aclarir el seu contingut i reflectir-ho en la normativa i en els plànols d'ordenació.

Respecte a les noves qualificacions, es dicten unes normes més en consonància amb les del PGOU, es a dir: Zones R, r, N, VE, Equipaments, Espais lliures privats i ELP, incorporant-se les fitxes dels sistemes (EQ i ELP)

També es fa un recompte de les unitats d'execució de l'anterior PERI i es formulen noves unitats d'actuació (la majoria provinents de les ja existents), d'acord amb les determinacions de la Llei 7/2012, tot incorporant les noves fitxes de les UA.

Vista la data d'aprovació inicial del Pla caldrà estar al que disposa el règim transitori de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i així contemplar l'aplicació de la mateixa tant en la memòria com en la normativa.

NORMATIVA APLICABLE

La Llei 6/2012, de 6 de juny, de modificació de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca incorpora els articles 72 i 73 de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de palma, que havien estat derogats en virtut de l'article 1.2 de la Llei 8/2008, de 5 de juny i, per tant, suposa el retorn de les competències d'aprovació definitiva del planejament general, així com altres instruments de planejament urbanístic, al municipi de Palma.



D'acord amb els articles esmentats, dins el procediment d'aprovació del planejament urbanístic es confereix un tràmit d'audiència i informe del Consell Insular de Mallorca, un cop s'hagi produït l'acord municipal d'aprovació inicial, informe de caràcter no vinculant, que s'haurà d'emetre en un termini de dos mesos.

CONCLUSIÓ

Atès el disposat a la Llei 6/2012, de 6 de juny, de modificació de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca i analitzat el present Pla Especial de Protecció del conjunt històric des Jonquet, es proposa l'adopció de l'acord següent:

«Vist l'expedient promogut per l'Ajuntament de Palma, relatiu a l'aprovació del Pla Especial de Protecció del conjunt històric des Jonquet, aprovat inicialment en data 25/09/2014, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió acorda:

1r.- Informar l'expressada proposta de Pla Especial de Protecció del conjunt històric des Jonquet, en el tràmit previst als articles 72.3 i 73 de la Llei 23/2006, de Capitalitat de Palma, d'acord amb la modificació introduïda per la Llei 6/2012, de 6 de juny, tot donant trasllat a l'Ajuntament, a l'efecte que puguin ser tingudes en compte, les observacions que s'efectuen a l'informe dels serveis d'Urbanisme del departament d'Urbanisme i Territori, següents:

- a) Manca aportar l' estudi de mobilitat, matèria sobre la que només es fa referència al fet que s'ha estudiat la mobilitat en el conjunt històric.*
- b) En relació al manteniment de la tipologia i caràcter del barri del Jonquet, cal una major justificació de l'adequació de la proposta per a les zones i edificacions en sòl vacant segons volumetria específica tant pel que fa a la integració de les noves intervencions com respecte a la contemplació del conjunt històric com a tal, en concret:
 - b.1) Pel que fa a la normativa d'aquestes zones, aquesta no resulta suficientment detallada per garantir l'adequat manteniment de la integració de les futures edificacions en el conjunt històric.*
 - b.2) Respecte als plànols presentats (Plantes, alçats i seccions), la seva poca definició impedeix veure un mínim esquema de les actuacions proposades, i, per tant, no es pot preveure el compliment de les condicions imposades pel conjunt històric.**
- c) Cal també aprofundir en l'acabat i composició del mur o talús, traslladant a la normativa les condicions que facin possible la contemplació del conjunt històric tal i com es preveu a la memòria, concretament:
 - c.1) Respecte a l'aparcament , es diu que a la zona N de Sector Plaça “ Mar y Tierra” es preveu un aparcament soterrat col·lectiu per a residents d'acord amb el determinat en el plànols d'ordenació i en les normes: En la planimetria no es troba cap concreció de l'anterior, i, pel que fa a la normativa i respecte als accessos, es fa referència a un estudi de mobilitat que no s'aporta.*
 - c.2) Respecte a la possible zona comercial en el talús, per una part es diu que es garantirà la permanència de la imatge del talús i per l'altre es permet destinar un espai amb façana al passeig marítim de 7 metres d'altura – o dues plantes-**



mesurades des del Passeig Marítim, amb una profunditat màxima de 15 metres per a usos comercials o de serveis. Apart de no reflectir-ho en els plànols, la possibilitat d'aquesta obertura pot fer inviable la primera premissa de manteniment.

c.3) Respecte a la nova escala i accessos des del Passeig Marítim es diu que aquest formarà part d'un projecte específic, si bé no s'especifica cap condicionant que garanteixi la permanència de la imatge del talús.

- d) Respecte a l'aparcament de la zona confluència entre l'Av. República Argentina i el Passeig Marítim (UE-06J) , es preveu un aparcament d'acord amb el determinat en el plànols d'ordenació i en les normes: En la planimetria no es troba cap concreció de l'anterior, i, pel que fa a la normativa i respecte als accessos, es fa referència a un estudi de mobilitat que no s'aporta.*
- e) En relació a les disposicions relatives a l'entorn de protecció manca aclarir el seu contingut i reflectir-ho en la normativa i en els plànols d'ordenació.*
- f) Vista la data d'aprovació inicial del Pla caldrà estar al que disposa el règim transitori de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i així contemplar l'aplicació de la mateixa tant en la memòria com en la normativa.*

2n.- Assenyalar a l'Ajuntament que haurà de donar trasllat al Consell Insular de Mallorca de l'acord que escaigui en tràmit d'aprovació definitiva municipal i que s'adopti amb relació a aquest expedient de modificació, dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat en el sentit que resulti de l'acord.»

Palma, 11 de novembre de 2014

L'arquitecte Cap del Serveis Tècnics

La TAG Servei Jurídic d'Urbanisme

Mariano Gual de Torrella Le Senne

Francisca Serra Mas