



DOCUMENT RESUM

RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU REFERIDA AL SECTOR LLEVANT-FAÇANA MARÍTIMA, INTEGRACIÓ EN LA PROPOSTA FINAL DEL PLA DELS ASPECTES AMBIENTALS, RESUM DEL PROCÉS DE CONSULTES, RESULTAT DE LA INTEGRACIÓ EN LA PROPOSTA DEFINITIVA DE LES APORTACIONS DELS INFORMES I DE LA DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA, RESUM SELECCIÓ ALTERNATIVA I EL SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PALMA- SECTOR LLEVANT - FAÇANA MARÍTIMA

RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU REFERIDA AL SECTOR LLEVANT-FAÇANA MARÍTIMA, INTEGRACIÓ EN LA PROPOSTA FINAL DEL PLA DELS ASPECTES AMBIENTALS, RESUM DEL PROCÉS DE CONSULTES, RESULTAT DE LA INTEGRACIÓ EN LA PROPOSTA DEFINITIVA DE LES APORTACIONS DELS INFORMES I DE LA DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA, RESUM SELECCIÓ ALTERNATIVA I EL SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA.

La **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PALMA- SECTOR LLEVANT - FAÇANA MARÍTIMA** ha estat sotmesa al procediment **d'avaluació ambiental estratègica ordinària**, d'acord amb la Llei de 21/2013, de 8 de desembre d'avaluació ambiental i amb les determinacions de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

El Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, en sessió de dia 28 de gener de 2021, va adoptar l'acord sobre la Modificació puntual PGOU part del Sector Llevant – Façana Marítima, pel qual es formula la **declaració ambiental estratègica**.

L'article 26 de la Llei de 21/2013, d'avaluació ambiental, determina les característiques per a la publicitat de l'adopció o aprovació del pla.

Article 26. Publicitat de l'adopció o aprovació del pla o programa.

1. El promotor ha d'incorporar el contingut de la declaració ambiental estratègica en el pla o programa i, d'acord amb el que preveu la legislació sectorial, l'ha de sotmetre a l'adopció o aprovació de l'òrgan substantiu.

2. En el termini de quinze dies hàbils des de l'adopció o aprovació del pla o programa, l'òrgan substantiu ha de remetre per a la seva publicació al «Butlletí Oficial de l'Estat» o diari oficial corresponent la documentació següent:

a) La resolució per la qual s'adopta o s'aprova el pla o programa, i una referència a l'adreça electrònica en la qual l'òrgan substantiu ha de posar a disposició del públic el contingut íntegre del pla o programa.

b) Un extracte que inclogui els aspectes següents:

1r De quina manera s'han integrat en el pla o programa els aspectes ambientals.

2n Com s'han tingut en compte en el pla o programa l'estudi ambiental estratègic, els resultats de la informació pública i de les consultes, incloent-hi, si s'escau, les consultes transfrontereres i la declaració ambiental estratègica, així com, quan sigui procedent, les discrepàncies que hagin pogut sorgir en el procés.

3r Les raons de l'elecció de l'alternativa seleccionada, en relació amb les alternatives considerades.

c) Les mesures adoptades per al seguiment dels efectes en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa.

Segons l'anterior, els documents que es presenten en l'aprovació definitiva de la MP del PGOU SECTOR LLEVANT-FAÇANA MARÍTIMA són:

- **PROPOSTA FINAL DE LA MP PGOU SECTOR LLEVANT-FAÇANA MARÍTIMA.** Amb la incorporació de les determinacions de la Declaració Ambiental Estratègica.
- **DOCUMENT RESUM**, que inclou els aspectes assenyalats en els apartats 2.b) i c) de l'article 26, i s'estructura en els següents apartats:

0. RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE PALMA REFERIDA AL SECTOR LLEVANT-FAÇANA MARÍTIMA	4
1. INTEGRACIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALS EN LA PROPOSTA FINAL DEL PLA.....	6
2. RESUM DEL PROCÉS DE CONSULTES	9
3. RESULTAT DE LA INTEGRACIÓ DE LES APORTACIONS EN LA PROPOSTA DEFINITIVA	13
3.1. INTEGRACIÓ DE LES APORTACIONS DELS INFORMES REBUTS	13
3.2. INTEGRACIÓ DE LES APORTACIONS DE LA DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA.....	16
4. RESUM SELECCIÓ ALTERNATIVA SELECCIONADA	18
5. SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA	22

0. RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE PALMA REFERIDA AL SECTOR LLEVANT-FAÇANA MARÍTIMA

L'objectiu principal de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació Urbana que es proposa és assegurar en gran mesura la titularitat pública de totes les il·letes situades a migdia del carrer Joan de Maragall, entre l'avinguda de Gabriel Alomar i el carrer de Manuel Azaña, amb l'excepció de la parcel·la on es situa l'edifici de GESA, l'equipament EQ-2b i el subsòl de l'espai lliure públic i equipament privat EL/EQ*2, i la transformació d'aquells en un ampli espai lliure i equipaments públics, mitjançant el trasllat de l'edificabilitat privada amb l'aprofitament urbanístic reconegut en el planejament vigent.

Aquests objectius justifiquen la Modificació puntual que es planteja, en el marc de la potestat discrecional del planejament, atès el seu interès públic i social.

A més, la declaració de l'edifici de GESA com a bé catalogat per part del Ple del Consell de Mallorca del 2 d'abril de 2007; després de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació del dit sector, fa necessària la modificació de planejament per a incorporar aquest edifici i alhora reordenar adequadament el seu entorn, aprofitant en aquest cas la voluntat dels ciutadans de Palma, reiteradament expressada, de recuperar aquest sector de la Façana Marítima com a espai lliure, públic i equipat per a l'ús i el gaudi de tota la ciutadania.

La reordenació d'aquesta façana com a espai públic als serveis dels ciutadans i la implantació d'equipaments públics adequadament situats en relació amb l'edifici de GESA que cal conservar, requereix forçosament una redistribució dels aprofitaments privats adjudicats en aquest àmbit que respecti l'equidistribució de beneficis i càrregues.

La memòria urbanística de la Modificació Puntual del PGOU de Palma vigent recull els criteris, els objectius i les propostes que han de permetre reordenar la Façana Marítima, compatibilitzant la conservació de l'edifici de GESA declarat com a bé catalogat amb la creació d'un espai lliure públic equipat al llarg de la Façana, amb la consegüent reubicació dels drets edificatoris derivats del Projecte de reparcel·lació aprovat, que han resultat afectats per la dita catalogació i la nova ordenació del sector.



La Façana Marítima es reordena en el subàmbit A com a espai verd públic equipat, amb continuïtat visual i natural amb el Parc de la Mar.

Els motius de protegir el patrimoni (la conservació de l'edifici de GESA declarat com a bé Catalogat) i el paisatge, amb la reordenació del front marítim com a espai públic equipat, s'acompanyen en aquesta Modificació amb la justificació d'una distribució justa de beneficis i càrregues, d'acord amb el coeficient de situació calculat i justificat segon un estudi de mercat confeccionat pel Servei de Valoracions i Projectes, que s'adjunta com a document de la present Modificació. D'altra banda, des del punt de vista dels requeriments de l'economia aquesta proposta de Modificació redueix la càrrega econòmica atribuïble a l'Ajuntament en comparació amb la resultant de la Mod. del PGOU Espais Lliures anul·lada: es preveu que l'edifici de GESA quedi de propietat privada i es treu la parcel·la on se situava l'edifici d' EMAYA de l'àmbit de la Modificació.

Des del punt de vista ambiental, una distribució justa de beneficis i càrregues implica una major quantitat d'habitatges i, per tant, una major quantitat de població potencial als àmbits ordenats. S'adopten una sèrie de mesures emmarcades en l'avenç tecnològic i ambiental que implica l'aprovació de la Modificació actual enfront de la vigent i que incideixen principalment en la reducció del consum energètic i de la despesa hídrica, la millora en la gestió de les fraccions de residus i sanejament. Alhora, s'assegura la major quantitat de espais lliures incidint en unes adequades condicions de paisatge als àmbits del front marítim. S'aposta per la transició cap a una mobilitat més descarbonitzada, assegurant la prioritat per als vianants en els nous vials construïts i l'accés al transport públic d'alta capacitat.

La present modificació de planejament té en compte els següents **objectius socioambientals**:

- ✓ Crear una nova polaritat urbana amb vocació d'espai públic
- ✓ Obrir la ciutat a la mar
- ✓ Establir una àrea de verd urbà sostenible, de qualitat que jugui un paper referencial per al centre de la ciutat
- ✓ Crear les condicions per disminuir la quota modal de vehicle privat motoritzat
- ✓ Preservar l'edifici catalogat de GESA
- ✓ Fomentar la construcció sostenible i les energies renovables
- ✓ Millorar la qualitat paisatgística de la Façana Marítima de Palma

L'àmbit afectat es tracta d'una superfície discontinua de 68.858 m² que inicialment té les següents qualificacions de sòls:

- Subàmbit A (40.319 m²): sòls qualificats d'equipaments, zona EL1 amb diverses edificabilitats privades, zona verda i xarxa viària; aquest subàmbit inclou l'edifici de GESA catalogat.
- Subàmbit B (18.247 m²): sòls qualificats com a equipament.
- Subàmbit C (10.292 m²): sòls qualificats com a equipament, zona Terciari en ordenació volumètrica singular 1 (SL3) i xarxa viària.

Els **documents** que formen part de la modificació puntual del PGOU són:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normes urbanístiques
- Fitxes de sistemes, fitxa d'unitat d'execució i fitxa del catàleg
- Memòria social
- Documentació gràfica consistent en:
 - Plànols d'informació

- Plànols d'ordenació
- Estudi de mercat
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Memòria de mobilitat
- Estudi ambiental estratègic
- Document resum de l'EAE i resultats de les consultes

1. INTEGRACIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALS EN LA PROPOSTA FINAL DEL PLA

Des del punt de vista ambiental, la distribució justa de beneficis i càrregues econòmiques per tal de mantenir els espais lliures al subàmbit A de propietat municipal implica en termes urbanístics increments de superfícies totals edificades considerables en els subàmbits B i C, on es preveuen edificis de 5, 6, 7 i fins a 9 plantes amb ús residencial i de terciari. Els efectes de la modificació puntual sobre el medi deriven d'una major quantitat de població potencial als àmbits ordenats i tenen a veure d'una banda amb l'ús dels recursos (demanda d'aigua, consum d'energia, generació de residus); d'altra banda existeix un efecte sobre la petjada climàtica associada a l'augment de la mobilitat i a la construcció dels edificis i vials. Es té en compte a l'anàlisi els riscos associats als nivells de renou i a la inundabilitat de les zones de l'àmbit.

Un dels efectes amb major transcendència és la configuració d'un nou paisatge urbà al barri de nou Llevant i de la contribució decidida d'aquesta modificació puntual a apropar per al conjunt de la societat la ciutat de Palma a la mar, amb obertures visuals i transitables a peu i en bicicleta que connectin el barri de nou Llevant amb el Portixol i la platja de ca'n Pere Antoni.

Es pretén que el nou creixement urbanístic tant residencial com de terciari del barri del nou Llevant sigui un model d'eficiència en l'ús dels recursos i amb la mínima petjada ecològica possible, amb criteris d'autosuficiència i d'adaptació i mitigació del canvi climàtic capaç d'afrontar alhora els reptes d'emergència climàtica i emergència habitacional, incorporant en definitiva els conceptes de l'urbanisme ecosistèmic i la correlació entre salut del medi i de la població. Així doncs, es prenen una sèrie de mesures emmarcades en l'avanç tecnològic i ambiental que incideixen principalment en l'aproximació als cicles circulars de la matèria i l'energia.

S'exposa a continuació el resum de la relació dels efectes ambientals més significatius per factors ambientals i el conjunt de mesures que s'apliquen al respecte.

1. Pel que fa al sistema **terra** es contempla la major quantitat d'espais lliures com l'acció més positiva d'aquesta modificació puntual. També es fa referència com a mesura positiva el menor consum de territori per causa de construcció d'habitatges contemplats en el PTM, en terrenys ja considerats urbans.
2. Pel que fa a l'**atmosfera i la qualitat de l'aire**, es contemplen els efectes de l'emissió de pols i partícules en suspensió en fase d'execució dels projectes d'urbanització i edificació i sobretot els relacionats amb el trànsit de vehicles, i l'increment de consum energètic. Es proposen mesures en relació amb les partícules en suspensió, sobretot durant la fase d'execució.
3. Pel que fa a la **gestió de la qualitat acústica**, es modifica l'ordenació i els usos previstos als diferents subàmbits per a un millor encaix amb els objectius de qualitat acústica (com el canvi d'ús residencial a terciari dels edificis prevists a la façana que confronta amb la via litoral al subàmbit C). També s'incorporen mesures de reducció de l'impacte sonor, com la reducció de la velocitat als vials prevists i

la restricció de la circulació de vehicles en els vials interiors de les illetes. Així mateix, establir pantalles vegetals estratificades al subàmbit A contribueix a reduir la petjada acústica provinent de la via litoral. Es recullen en aquest apartat les propostes amb repercussions sobre la reducció de la contaminació acústica establertes a *l'Estudi d'integració de les vies supramunicipals amb el teixit urbà* dins *l'Estratègia de mobilitat* de la Revisió del PGOU.

4. L'**aigua** és un bé escàs i molt valuós en una illa amb períodes de sequera en increment, la seva gestió en relació a la modificació de planejament s'aborda des de diferents fronts: la gestió dels recursos hídrics en relació amb els diferents usos, la introducció de sistemes urbans de drenatge sostenible, la prevenció del risc d'inundació i la relació del planejament previst amb la capacitat de depuració.
5. Es proposen mesures innovadores de reducció i reutilització del **consum d'aigua** als edificis, com instal·lar a les noves edificacions mecanismes de captació d'aigua de pluja i dipòsits d'aigua per al seu emmagatzemament, així com sistemes de reutilització d'aigües grises amb captacions i dipòsits per a usos secundaris com el reg, la neteja o les cisternes d'inodor. Pel que fa al consum d'aigua l'objectiu que es pretén amb les mesures d'estalvi és assolir un consum màxim de 100 litres per habitant al dia. El conjunt de mesures per a l'estalvi d'aigua suposen una reducció significativa del volum d'aigua total necessària i de l'energia necessària per al subministrament i depuració.
6. La previsió de **sistemes urbans de drenatge sostenible** s'incorpora als projectes d'urbanització per a garantir al màxim possible l'existència de sòl permeable i la seva contribució a reduir el risc d'inundacions i de saturació del sistema de sanejament municipal. S'estableix un mínim d'un 70% de sòl vegetat permeable a l'espai lliure i un 15% en el pavimentat.
7. Les directrius de prevenció enfront del **risc d'inundació** adquireixen especial rellevància perquè els àmbits B i C forment part de l'àrea de risc potencial per inundació del torrent de na Bàrbara. Aquestes directrius afecten aspectes de paràmetres constructius com la cota d'edificació i la necessitat d'estanquitat dels garatges.
8. Pel que fa a la **capacitat de depuració** de les aigües residuals, es preveu que els nous projectes urbanístics estableixin xarxes separatives d'aigües pluvials i residuals. Es justifica el no increment del volum d'aigua previst per al sanejament, respecte al previst en el planejament vigent, mitjançant la implementació de mesures d'estalvi d'aigua als edificis.
9. L'anàlisi de la **perspectiva climàtica** s'incorpora al llarg del document. S'analitza el consum energètic associat a les edificacions i s'estima un increment de materials i recursos associats al procés de construcció de les edificacions. Es contempla la vulnerabilitat front el canvi climàtic.
10. Les mesures per a l'**eficiència energètica i la reducció de la petjada carbònica** recullen les directrius de la Llei de canvi climàtic quant a la consecució d'edificis de consum energètic quasi nul, la incorporació d'energia solar fotovoltaica per a autoconsum a la coberta de l'edificació i la selecció de materials de construcció amb criteris de reducció de la petjada de carboni. El certificat d'eficiència energètica i el pla de gestió energètica seran indispensables perquè s'atorguin les llicències i permetran el seguiment anual del consum energètic de les edificacions. En aquest sentit, l'edifici de GESA contribueix majoritàriament a l'increment de consum energètic associat a la modificació, i al projecte de rehabilitació haurà d'incorporar, en la mesura que la conservació de les característiques que van promoure la seva catalogació ho permetin, les mesures de reducció de despesa energètica i la generació d'energia renovable.
11. Es preveuen mesures per a la **gestió del verd urbà i la biodiversitat** al projecte d'urbanització de l'espai lliure públic, en què s'assegura una superfície vegetada de com a mínim un 70%, i la necessitat d'emprar espècies vegetals autòctones de baix requeriment hídric als espais lliures. S'introdueix la recomanació d'implementar terrats i façanes verdes als edificis.



El gran espai lliure equipat de la Façana Marítima contribuirà a la infraestructura verda de la ciutat

12. La construcció **d'edificis saludables, eficients i sostenibles** s'aconsegueix mitjançant **l'estudi de sostenibilitat ambiental** que hauran d'incorporar els projectes d'obra de construcció dels nous edificis tant residencials com d'ús terciari, i té l'objectiu d'integrar des de la concepció del projecte d'edificació les mesures de gestió eficient de l'energia, aigua i materials per tal d'obtenir edificis sostenibles, saludables i eficients. Així, incorporaran els conceptes de la construcció sostenible, l'eco-disseny, les solucions basades en la natura i les tècniques de condicionament passiu.
13. La **integració d'usos productius i residencials** afavoreix les relacions de proximitat i la reducció de l'ús del vehicle particular. S'incorpora l'obligatorietat de que les plantes baixes acullin usos comercials en un mínim d'un 30% de la superfície, per tal d'afavorir la diversitat d'usos residencials, comercials, educatius, administratius... que contribueixen a una major habitabilitat del barri i eviten desplaçaments en vehicles. S'assenyalen directrius sobre el disseny dels equipaments comunitaris i el disseny de l'espai lliure per a integrar condicionants que assegurin l'accessibilitat i la seguretat.
14. La modificació aposta clarament per la transició cap a la **mobilitat sostenible** a la ciutat. Es prioritza la continuïtat de l'espai lliure verd del subàmbit A, sense interrupcions amb vials per a vehicles motoritzats. I s'estableix a les normes el tractament dels vials interiors de les il·letes dels subàmbits B i C preferentment amb restricció per a vehicles i de plataforma única, esdevenint així eixos cívics que permetin un accés a peu i en bicicleta entre el barri de Nou Llevant i el Portitxol.
15. Quant a la **població**, es planteja com a mesura positiva la consecució d'un major nombre d'habitatges i la flexibilitat de volums en la seva construcció. També es considera un efecte positiu l'augment de la superfície d'espais lliures, tot i que significa una menor quantitat d'equipaments dotacionals. S'estableixen mesures sobre el foment de la recollida selectiva de residus i la reducció d'envasos.
16. La conservació i la millora de la **qualitat del paisatge** al llarg de la façana marítima és l'element cabdal de la modificació. Entre les directrius destaquen la **potenciació dels corredors visuals entre els barris interiors i el front marítim** constituït per la platja de Can Pere Antoni i el Portitxol, així com les accions encaminades a permeabilitzar l'accés al mar a través a la via de cintura per part de vianants i bicicletes. La reducció d'alçades permeses entre el carrer Joan Maragall i el front del mar, que permet integrar els equipaments plantejats amb dos desnivells en dues plataformes ben diferenciades, garantint així l'objectiu d'obrir la ciutat al mar. També cal destacar el compromís d'**incrementar el verd urbà**,

maximitzant la possibilitat d'acollir cobertura vegetal i sempre per sobre d'un 70% de la superfície dels espais lliures, així com la necessitat de proveir un sòl de qualitat i quantitat suficient per a proveir arbres que puguin contribuir a la reducció de l'efecte illa de calor. Les espècies vegetals del parc i vials seran originàries de la zona o de gran adaptabilitat a les condicions climàtiques i edafològiques, es combinaran espècies perennifòlies per mantenir el caràcter verd fins i tot a l'hivern amb espècies caducifòlies que permeten l'assolament a l'hivern i increment de l'ombra l'estiu. L'ordenació dels nous edificis es fa posant **en relació l'àmbit amb l'entorn immediat** establint una continuïtat urbana amb un patró arquitectònic similar.

2. RESUM DEL PROCÉS DE CONSULTES

La Resolució del President de la CMAIB de dia 3 d'octubre de 2018 (publicada al BOIB núm. 150 de 29 d'octubre) determinà l'aplicació de la tramitació d'urgència al procediment d'AAE a la MP del PGOU de Palma referent a una part del Sector Llevant-Façana Marítima.

El 4 d'octubre de 2018, la CMAIB, en qualitat d'òrgan ambiental, va sotmetre **el document inicial estratègic** aportat per l'ajuntament de Palma a **consulta pública**, i va remetre una sol·licitud de consulta a les administracions públiques afectades, tal com preveu l'art. 19 de la Llei, determinant un termini de 23 dies hàbils per a l'emissió dels informes degut a la tramitació d'urgència.

Als consultats se'ls va sol·licitar el seu pronunciament sobre els possibles efectes significatius que la Modificació puntual del PGOU podia tenir sobre el medi ambient i la millor forma d'eliminar-lo o reduir-lo, d'acord amb les seves competències.

En aquest termini de consultes que es varen sol·licitar tant des de la CMAIB com directament des de l'ajuntament, com a òrgan substantiu, es varen rebre **4 informes**. En aquest apartat s'adjunta una taula amb la relació de les administracions consultades i les respostes rebudes, en la fase de document inicial estratègic.

A partir de les observacions rebudes, l'òrgan ambiental (CMAIB), va elaborar el **document de l'abast** de l'estudi ambiental estratègic, que va publicar en data 15 de novembre de 2018. En aquest document s'especifica que per tal de donar compliment a l'article 21 de la Llei 21/2013, l'Ajuntament ha de sotmetre a informació pública la versió inicial de la Modificació Puntual del PGOU, acompanyat de l'Estudi Ambiental Estratègic.

Així doncs, un cop realitzada l'aprovació inicial de la MP, amb data 18 de desembre de 2018, l'Ajuntament, en qualitat d'òrgan substantiu, va anunciar en el BOIB núm. 6 de 12 de gener de 2019 la **informació pública** del projecte de Modificació Puntual del PGOU de Palma – Sector Llevant- Façana Marítima i de **l'estudi ambiental estratègic**.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, i d'acord amb l'establert a l'article 22 de l'esmentada Llei, l'Ajuntament en qualitat de promotor, va sotmetre la versió inicial del Pla, acompanyat de l'estudi ambiental estratègic, a **consulta de les administracions públiques** afectades i de les persones interessades. El document d'abast sobre l'EAE de la CMAIB de 15 de novembre de 2018 va establir la relació d'administracions públiques i persones interessades que com a mínim, s'havien de consultar.

A més de les administracions a consultar indicades per la CMAIB en el document d'abast, l'ajuntament va estendre la consulta a altres administracions com la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment

i Demarcació de Costes a les Illes Balears, entre d'altres. En total es van consultar 34 administracions públiques i persones interessades.

En acabar el període de informació pública i consultes de 45 dies hàbils, s'havien rebut 14 informes o pronunciaments per part de les administracions consultades.

Al llarg de les consultes del document inicial estratègic i l'estudi ambiental estratègic s'han rebut un total de **21 informes** per part d'administracions públiques. Dels informes rebuts alguns es pronuncien directament en sentit favorable i d'altres emeten consideracions que, en la majoria dels casos, s'han incorporat a la proposta per a aprovació definitiva de la modificació del pla.

La relació d'administracions i persones interessades consultades, els informes rebuts i el sentit del pronunciament dels informes es recull a continuació (veure Taula1).

Al llarg del període d'exposició pública del projecte s'han rebut 4 **al·legacions** per part d'empreses o grups polítics i que es citen a continuació:

- **Al·legació de GESTILAR ISLAS MALVEIRAS SLU**, amb entrada en el Registre de Planejament en data 25/02/2019 i número de document 150.
- **Al·legació de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA SLU**, amb entrada en el Registre de Planejament en data 18/03/2019 i número de document 229.
- **Al·legació del Grup Municipal Popular de l'Ajuntament de Palma**, amb entrada en el Registre de Planejament en data 28/03/2019 i número de document 255.
- **Al·legació de MAPFRE INMUEBLES SGA SA**, amb entrada en el Registre de Planejament en data 28/03/2019 i número de document 256.

I fora de termini s'ha rebut una darrera al·legació que correspon a **GRUND PALMALLEVANT SL**, amb entrada en el Registre de Planejament en data 17/06/2019 i número de document 609.

Totes les al·legacions han estat contestades amb informes jurídics i tècnics motivats.

Al llarg de la **tramitació posterior a l'aprovació inicial**, s'han incorporat els següents **instruccions de gerència d'Urbanisme**:

- ✓ **Acord del Ple de l'Ajuntament d'iniciar la modificació del PGOU zona SL3 per a la continuïtat del carrer del Callao.** El Ple de l'Ajuntament del 25 de juliol de 2019 va acordar suspendre l'atorgament de llicències, amb la finalitat d'estudiar-ne la modificació del planejament vigent, i amb la durada d'un any o fins l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, a l'àmbit corresponent a la parcel·la qualificada com a zona SL3 amb referència cadastral 18976-01, que llima amb el subàmbit C de la present modificació puntual de planejament. El Ple de l'ajuntament va aprovar inicialment la MP PGOU SL3 en data 29 d'octubre de 2020, sotmés a avaluació ambiental estratègica simplificada.
- ✓ **Instruccions del gerent d'Urbanisme sobre la continuïtat de l'espai verd.** En data 17 de juny de 2020 es trameten instruccions per a la redacció de la versió per aprovació definitiva referents a la continuïtat de l'espai verd i la no prolongació del carrer Joan Alcover a través de l'espai lliure, basades en l'informe de la tècnica ambiental de planejament en data 12 de juny de 2020.
- ✓ **Instrucció del Gerent d'Urbanisme sobre usos de GESA.** En data 25/09/2020 i número de document 747, per a la redacció de la versió per a l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual del PGOU

relatiu a no permetre l'ús residencial i turístic a l'edifici de GESA, basada entre d'altres, en no haver rebut resposta per part de la Comissió de Patrimoni sobre els usos i en no comptar amb una confirmació sobre la compatibilitat de les condicions de catalogació amb els usos residencial i turístic.

- ✓ En data 19/10/2020 es rep **informe sobre les repercussions econòmiques derivades de l'incompliment parcial del Conveni del 2003 entre l'Ajuntament i Endesa** i la Modificació puntual de PGOU Sector Llevant - Façana Marítima.

CONSULTA A ADM. PÚBLIQUES I A LES PERSONES INTERESSADES 1. Article 19 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental 2. Article 22 (X* Informes rebuts fora de termini)		DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC1		ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC2		PRONUNCIAMENT	
		CONSULTAT	RESPOSTES	CONSULTAT	RESPOSTES	FAVORABLE	CONSIDERACIONS
Consell de Mallorca	Servei Jurídic d'Urbanisme i Serveis Tècnics. Departament de Territori i Infraestructures.	x	x			x	x
	Servei d'Ordenació del Territori (PIAT i PECMA). Departament de Territori i Infraestructures.	x	x			x	x
	Direcció Insular d'Urbanisme. Departament de Territori	x		x			
	Direcció Insular de Territori i Paisatge. Departament de Territori	x		x			
	Direcció Insular de Patrimoni. Departament de cultura i patrimoni	x		x	x*		x
	Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat. Departament de Mobilitat i Infraestructures			x	x	x	x
	Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, per llei de capitalitat. (PTOTU)			x	x	x	x
	Direcció Insular de Carreteres			x			
Conselleria de Medi Ambient i Territori	Comissió Balear de Medi Ambient. CMAIB	x	x				x
	Agència Balear de l'Aigua i Qualitat Ambiental. ABAQUA			x	x	x	
	Direcció General de Recursos Hídrics. Servei d'Estudis i Planificació	x		x	x		x
	Direcció General de Recursos Hídrics. Servei d'Aigües Superficials			x	x	x	x
	Direcció General d'Ordenació del Territori	x		x	x	x	x
Conselleria de Presidència, Cultura i Igualtat	Institut Balear de la Dona	x	x			x	
Conselleria de Mobilitat i Habitatge	Direcció General d'Arquitectura i Habitatge			x			
	Direcció General de Mobilitat i Transports			x			
Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius	Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera	x		x			
Conselleria d'Administracions Públiques i Modernització	Direcció General d'Emergències i Interior			x	x	x	x
Administració de l'Estat	Direcció General d'Aviació Civil. Secretaria General de Transport. Secretaria d'Estat d'Infraestructures, Transport i Vivenda. Ministeri de Foment	x		x	x	x	
	Demarcació de Costes de les Illes Balears. Administració Perifèrica de l'Estat. Ministeri per a la transició ecològica			x	x*		x
	Delegació d'Infraestructura de la Defensa. Ministeri de Defensa			x	x	x	
	Secretària d'Estat de Telecomunicacions i per la societat de la informació. Ministeri de Indústria, Energia i Turisme			x	x	x	
	Autoritat Portuària. Ministeri de Foment			x	x	x	
Ajuntament de Palma	EMAYA			x	x	x	
	Departament d'Obres i Qualitat d'Edificació. Comissió de Centre Històric i Catàleg			x	x	x	
	Societat Municipal d'Aparcaments i Projectes (SMAP)			x	x	x	x
	Departament de Mobilitat Municipal			x	x	x	x
	Departament d'Infraestructures i Accessibilitat			x			
Associacions de veïnats i entitats conservacionistes	GOB	x		x			
	Terraferida	x		x			
	A.V. La Soledat			x			
	A.V. Levantina del Polígono de Levante			x			
	A.V. Ses Veles			x			
TOTAL		13	4	29	17	17	11

Taula 1. Consulta a les administracions públiques i persones interessades i els pronunciaments rebuts sobre la MP PGOU Sector Llevant – Façana Marítima..

3. RESULTAT DE LA INTEGRACIÓ DE LES APORTACIONS EN LA PROPOSTA DEFINITIVA

Des de l'aprovació de proposta inicial de modificació de pla general referent al Sector Llevant – Façana Marítima, s'han introduït una sèrie de modificacions per tal de:

- a) Integrar en la proposta definitiva les aportacions dels informes rebuts en fase de consultes per part de les administracions i persones interessades.
- b) Incorporar els condicionants de la declaració ambiental estratègica

3.1. INTEGRACIÓ DE LES APORTACIONS DELS INFORMES REBUTS

La consideració de les observacions rebudes per part de les administracions públiques i persones interessades ha suposat fer canvis en la proposta final del projecte de Modificació Puntual de PGOU de Palma – Sector Llevant – Façana Marítima i en el seu estudi ambiental estratègic.

Les principals modificacions relacionades amb aspectes ambientals que s'han realitzat un cop s'han analitzat les aportacions rebudes per part de les diferents administracions són:

INTEGRACIÓ EN LA PROPOSTA DEFINITIVA DE LES APORTACIONS DELS INFORMES REBUTS	
1. Informe de la Direcció General d'Emergències i Interior, amb entrada en el Registre de Planejament en data 12/04/2019.	
En el document per aprovació definitiva s'inclou el plànol de l'IDEIB, de la xarxa hidrogràfica (Figura 22 de l'EAE) i les àrees amb risc potencial significatiu d'inundació amb períodes de recurrència de 10, 100 i 500 anys (Figura 39 de l'EAE). S'inclou la limitació d'usos de l'article 14 bis.b) del RD 638/2016 a l'apartat de mesures de prevenció d'inundacions.	Documents: <ul style="list-style-type: none"> - EAE 2.4.1. Hidrografia superficial 2.13. Riscos naturals 6.6 Prevenció del risc d'inundació - Normes urbanístiques. Capítol V. Article 30.3
2. Informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Aigües Superficials, amb entrada en el Registre de General en data 10/12/2019 i número de document 287.641	
El subàmbit C es troba afectat per zona de servitud de torrent. Es retrassa lleugerament les alineacions oficials de les edificacions previstes, per la qual cosa les zones lucratives no envaeixen la zona de servitud, sent la distància entre l'alineació oficial i el marge del torrent superior als 5 metres.	Documents: <ul style="list-style-type: none"> - Fitxes de la unitat d'execució
3. Informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, Serveis d'Estudis i Planificació amb entrada en el Registre de General en data 06/11/2019 i número de document 239.443. i Segon Informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, Serveis d'Estudis i Planificació.	
S'incorporen les prescripcions del Reial Decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les illes Balears. En concret: <ul style="list-style-type: none"> - Article 60.6. Sistemes urbans de drenatge sostenible en nous desenvolupaments urbanístics. - Article 60.8. Sistemes urbans de drenatge sostenible i magatzem d'aigua per ús posterior. 	Documents: <ul style="list-style-type: none"> - EAE 5.2.3 Aigua 5.2.3.1 Consum d'aigua 5.2.3.2 Sanejament 5.2.3.3 Incorporació de mesures d'estalvi d'aigua

<ul style="list-style-type: none"> - Articles 63.1 i 63.2. reg de parcs i jardins. <p>En el segon informe s'afegeix la necessitat d'incorporar la prescripció respecte al sanejament:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 75.4. Establiment de xarxes separatives pluvials i residuals <p>A partir de l'elaboració de la proposta definitiva 2b de MP del PGOU Sector Llevant – Façana Marítima es realitzen els càlculs per determinar l'aigua de subministrament i de sanejament en relació al pla vigent. Es determina l'establiment de mesures innovadores (més enllà que les pròpies que determina el PHIB 2019) per a reduir la demanda d'aigua i sanejament respecte a les previsions del pla vigent, com la recirculació i tractament de les aigües grises de les dutxes per als inodors, i la recirculació de l'aigua calenta.</p>	<p>6.4 Mesures per a la gestió dels recursos hídrics</p> <p>6.5. Previsió de sistemes urbans de drenatge sostenible</p> <p>6.7. Mesures en relació al sanejament</p> <p>- Normes urbanístiques Capítol V. Article 30.2</p>
<p>4. Informe de la Societat Municipal d'Aparcaments i Projectes amb entrada en el Registre de Planejament en data 12/03/2019 i número de document 203.</p>	
<p>Es proposen una sèrie de mesures que s'incorporen a la proposta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aparcaments de bicicletes. <i>Els edificis d'ús residencial i d'equipament públic disposaran d'aparcaments específics per a bicicletes, resguardats i segurs, i en una ubicació que permeti l'accés des de la xarxa viària. Per a l'ús residencial plurifamiliar s'estableix un rati de 2 places/habitatge o 2 places/100m2 de sostre o fracció. Per l'ús d'equipament comunitari s'estableix un rati de 2 places/100m2 de sostre</i> - Transport públic col·lectiu. <i>S'haurà d'establir un servei d'autobús urbà per a completar el transport públic del sector. La implementació del servei d'autobús urbà s'instaura a mesura que es crea la demanda, per part de la EMT.</i> - Mesures per al foment de vehicles elèctrics. <i>S'haurà de realitzar la preinstal·lació de la infraestructura de càrrega de vehicles elèctrics en les places d'aparcament de les noves edificacions d'ús residencial, així com la reserva de places en els aparcaments del sector terciari. A més s'hauran de complir els articles 64, 65 i 66 de la Llei de Canvi Climàtic.</i> 	<p>Documents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EAE 6.10.11 Mobilitat - Normes urbanístiques Capítol V. Article 30.7 i 30.8
<p>5. Informe del Departament de Mobilitat, amb entrada en el Registre de Planejament en data 13/03/2019 i número de document 214.</p>	
<p>S'incorporen una sèrie d'aportacions que modifiquen la proposta aprovada inicialment en els següents punts:</p>	<p>Documents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memòria descriptiva i justificativa 2.5.3 La millora de la mobilitat

<p>Subàmbit A:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La continuació dels vials Joan Alcover i Joan Montaner i Bordoy es resol integrant-los a l'espai lliure públic i amb prioritat per als vianants. Així mateix, no es permet cap tipus d'instal·lació o edificació en la franja corresponent a la continuïtat dels carrers per tal de disposar d'una reserva per poder executar un vial en el futur en cas que es considerés necessari (havent de modificar el PGOU). - Es preveu destinar el subsòl de l'espai lliure públic per aparcament vinculats a l'edifici de GESA. - Es preveu destinar el subsòl dels futurs equipaments per a aparcaments. <p>Subàmbit B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'amplia la secció del vial en sentit est-oest a 15 m, seguint indicacions de l'informe de Mobilitat i es suprimeix el de sentit nord-sud. <p>Subàmbit C:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aquest és l'àmbit que sofreix una major modificació respecte la proposada aprovada inicialment per fet de preveure la continuïtat del carrer Callao fins a l'avinguda Mèxic. La previsió de la continuïtat d'aquest vial afecta a la parcel·la qualificada com a zona SL3 i que fa cantonada amb l'av. Mèxic i el carrer Brotad. Tenint en compte que aquests terrenys no estan inclosos en l'àmbit de la present modificació puntual de PGOU, s'està tramitant una modificació puntual de PGOU complementària aquesta. - Es preveu un vial de 16,5 metres d'amplada a banda i banda de la nova zona SL2 establint una separació amb les zones SL3 previstes en el planejament vigent. Amb aquesta modificació que preveu un vial entre la zona SL3 i SL2. 	<ul style="list-style-type: none"> - EAE 5.2.8. Mobilitat 6.10.11 Mobilitat - Normes urbanístiques Art. 17. Sistema viari Art. 18. Sistema d'espais lliures. 5. Aparcaments Art. 19. Sistema d'equipaments comunitaris. 5. Aparcaments Art. 20. Sistema d'espais lliures públics i equipaments comunitaris. 4. Aparcaments Art. 22. Paràmetres generals d'aplicació segons volumetria específica. 11 i 12.
<p>6. En data 26/10/2020 es rep al Registre de Planejament amb número de document 847 acord de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca donant trasllat de l'informe tècnic signat en data 16/09/2020.</p>	
<p>Arran d'aquest informe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el grau de protecció de l'edifici passa a Protecció A2 - tot i no establir una prohibició per als usos residencial i turístic, tampoc no assegura que sigui possible la seva implantació. De l'informe es desprèn la dificultat de poder implantar aquests usos degut a l'obligació de mantenir la planta lliure d'acord amb la declaració de Bé Catalogat. - Tenint en compte que es necessari definir els usos de cara a la valoració de l'aprofitament urbanístic, es considera que el més adient és continuar en la línia de les instruccions del Gerent d'Urbanisme amb 	<p>Documents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memòria descriptiva i justificativa 2.5.2 Justificació dels usos assignats a GESA

entrada en el Registre de Planejament en data 25/09/2020 relatives a no permetre els usos residencial i turístics a l'edifici de Gesa	
7. Informe de la Direcció General de la Costa i el Mar, del Ministeri per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic, amb entrada dia 4/11/2020	
Es fan consideracions sobre la representació en els plànols de la línia de ribera de mar, i sobre la necessitat del compliment de l'article 30 de la Llei de Costes. La resposta a aquest informe es recull a la memòria justificativa	Documents: - Memòria descriptiva i justificativa

3.2. INTEGRACIÓ DE LES APORTACIONS DE LA DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

L'informe referent a l'Avaluació Ambiental Estratègica Ordinària de la MP PGOU Sector Llevant-Façana Marítima (fase DAE), de la cap de la Secció I de la CMAIB, conclou que es proposa formular la declaració ambiental estratègica favorable amb els condicionants que es recullen a la taula següent, amb l'explicació de com s'han incorporat en la proposta definitiva del pla.

INTEGRACIÓ DE LA DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	
1. En els plànols d'ordenació de la present Modificació Puntual s'han d'incorporar les Àrees de Risc Potencial Significatiu per Inundació (ARPSI)	
Es trasllada aquest plànol dels plànols d'informació als plànols d'ordenació.	Documents: Plànols d'ordenació
2. Segons el Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics, en el subàmbit C, per estar afectat per la zona de servitud del torrent de na Bàrbara: a) Amb caràcter general no es podrà realitzar cap mena de construcció en aquesta zona tret que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Només podran autoritzar-se edificacions en zona de servitud en casos molt justificats (segons l'article 7.3 del Reglament del Domini Públic Hidràulic) b) Les edificacions que s'autoritzin s'executaran en les condicions menys desfavorables per a la pròpia servitud i amb la mínima ocupació d'aquesta, tant en el seu sòl com en el seu vol. Haurà de garantir-se l'efectivitat de la servitud, procurant la seva continuïtat o la seva ubicació alternativa i la comunicació entre les àrees del seu traçat que quedin limitades o retallades per aquella (segons l'article 7.3 del Reglament del Domini Públic hidràulic).	
Una superfície molt reduïda del subàmbit C està afectada per la zona de servitud de torrent. Com s'explica en la memòria, s'han retrassat lleugerament les alineacions oficials de les edificacions previstes, per la qual cosa les zones lucratives no envaeixen la zona de servitud, sent la distància entre l'alineació oficial i el marge del torrent superior als 5 metres. Tot i això, s'afegeix a l'article 29 de les Normes, en l'apartat de mesures ambientals, el següent:	Documents: Normes: Article 29

<p>“S’estarà a la regulació establerta en l’article 7.3 del Reglament del Domini Públic Hidràulic”</p>	
<p>3. Segons el Servei de canvi Climàtic i Atmosfera de la DG d’Energia i Canvi Climàtic: a) Tot i que la present MP preveu dispensar a l’edifici de GESA d’un consum energètic quasi nul, s’ha d’estudiar la possibilitat de instal·lar energies netes a les seves cobertes, vidres o revestiments.</p>	
<p>A l’EAE es recull respecte a aquest apartat el següent: En el projecte de rehabilitació de l’edifici de GESA s’ha de complir, com a mínim les determinacions del DBHE 2019, del Codi Tècnic de l’Edificació, corresponents a :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les condicions de les instal·lacions tèrmiques (HE2) • la contribució d’aportació d’un 70% d’aigua calenta sanitària ACS mitjançant captació solar (H4) • la generació mínima d’energia elèctrica fotovoltaica (HE5) que haurà de complir els condicionants establerts al codi H5 del CTE. <p>No és la regulació de la present modificació la que preveu dispensar a l’edifici de GESA d’un consum energètic quasi nul, sinó que tant la Directiva 2010/31 relativa a l’eficiència energètica dels edificis, com el Codi Tècnic de l’Edificació estableixen que podran decidir no establir els requisits mínims d’eficiència energètica els edificis protegits per ser part d’un entorn declarat o en raó del seu particular valor arquitectònic o històric, en la mesura que el compliment d’aquest requisits mínims d’eficiència energètica pogués alterar el seu caràcter o aspecte.</p> <p>Tot i així, s’inclourà una determinació en l’article 29 que especifiqui el següent:</p> <p><i>“A l’edifici de Gesa, s’ha d’estudiar la possibilitat de instal·lar energies netes a les seves cobertes, vidres o revestiments”</i></p>	<p>EAE: Apartat 6.8</p> <p>Normes: L’article 29</p>
<p>3. Segons el Servei de canvi Climàtic i Atmosfera de la DG d’Energia i Canvi Climàtic: b) Mentre el tramvia no estigui construït s’ha de proposar un transport públic alternatiu.</p>	
<p>Tal com recull l’EAE i l’estudi de mobilitat generada, mentre no es disposi del tramvia, s’haurà d’establir un servei de bus urbà que completi el transport públic del sector. Aquest servei s’instaura a mesura que es crea la demanda. Es comunicarà a l’àrea de Mobilitat de l’ajuntament la necessitat de implementació del transport públic en relació al desenvolupament previst en els subàmbits B i C.</p>	<p>EAE: Apartat 6.10.7</p> <p>Estudi de mobilitat generada: Apartat 5.6.1</p>
<p>3. Segons el Servei de canvi Climàtic i Atmosfera de la DG d’Energia i Canvi Climàtic: c) Vist que les zones B i C, on es construïran els habitatges, són de risc d’inundacions, la MP proposa com a mesura preventiva no habilitar la zona amb dotació de serveis públics; es proposa que s’estudiï la possibilitat de dotar la zona amb serveis públics tenint en compte mesures de prevenció de les inundacions (per exemple, que aquestes dotacions estiguin en el primer pis enlloc de a les plantes baixes) ja que la no dotació de serveis indueix mobilitat.</p>	

<p>La mesures preventiva a la que es refereix aquest apartat sobre que s'ha d'evitar establir serveis o equipaments sensibles en les edificacions afectades per zona inundable, correspon a les prescripcions de l'informe de Serveis de Planificació de la DGRRHH. Dit això, en relació a la qüestió de mobilitat induïda que s'apunta, de fons, cal assenyalar que:</p> <p>A la zona C, finalment, no es construïran habitatges i es preveu un ús principal terciari, com a mesura de prevenció davant el risc d'inundació i davant els nivells sonors existents. A més, a les normes es recull l'obligació de situar la planta baixa a una cota superior a 1 m damunt el punt de referència d'aplicació.</p> <p>A la zona B, d'ús residencial principal, es pretén evitar part dels desplaçaments induïts a causa del treball fora del barri, mitjançant l'obligatorietat d'implantació d'un mínim de serveis a la zona. Així ho regula l'article 23 de les Normes, s'obliga a les zones d'ús principal residencial F0(CF) implantar en la situació 2, l'ús comercial, com a mínim en la superfície corresponent al 30% de l'edificabilitat en planta baixa, donat façana als vials principals, com l'avinguda Mèxic i el carrer Callao.</p>	<p>Normes Art. 23</p>
<p>Es recorda que, en relació a les aigües pluvials, aquesta modificació ha de complir amb l'establert a l'art.58 i també pel que fa a les zones verdes urbanes, a l'art. 62 del PHIB 2015. Encara que es recomana que ja es doni compliment a l'art.60 del PHIB 2019.</p>	
<p>L'article 60 del PHIB sobre l'exigència en els nous desenvolupaments urbanístics de sistemes urbans de drenatge sostenible, es recull a les normes del pla.</p>	<p>Normes Art. 29</p>

4. RESUM SELECCIÓ ALTERNATIVA SELECCIONADA

En la proposta de modificació de planejament s'estudien 4 alternatives:

- **Alternativa 0:** 534 habitatges previstos

Es tracta de l'actual planejament vigent que és el que es va aprovar l'any 2006, degut a l'anul·lació per una sentència del TSJB de la modificació de 2009. S'hauria d'enderrocar l'edifici de GESA el qual es va declarar BIC l'any 2007, per la qual cosa és una alternativa inviable des del punt de vista normatiu.

- **Alternativa 1:** 718 habitatges previstos

Primera línia: es mantenen els ELP i els equipaments previstos a la MPGOU de l'any 2009 anul·lada, assignant aprofitament lucratiu a l'edifici de GESA (ús admès residencial i turístic)

Segona línia: les il·letes s'ordenen segons volumetria específica variant lleugerament les alçades permeses, es destinen dues il·letes a ús residencial i 2 il·letes a ús administratiu. Es manté la parcel·la d'equipament públic i la parcel·la qualificada com a zona SL3 en el planejament vigent.

- **Alternativa 2:** 1059 habitatges previstos

La diferència respecte a l'alternativa 1 és l'ordenació en segona línia, que consta de 4 il·letes d'ús residencial plurifamiliar, 1 il·leta que es destina a equipament i una altra il·leta manté l'ordenació SL3.

- **Alternativa 3:** 715 habitatges previstos

Primera línia: les parcel·les lucratives s'ordenen mitjançant una volumetria específica, proposant edificacions de 5 plantes d'alçada; es manté una parcel·la destinada a equipament públic i una altra destinada a zona EL/EQ. Ja s'ha executat la zona EL/EQ i part de l'ELP.

Segona línia: respecte de la MPGOU anul·lada es mantenen 2 parcel·les on se'ls assigna l'ús residencial plurifamiliar, 3 parcel·les qualificades com a equipament públic i una altra manté l'ordenació de la zona SL3.

- **Alternativa 4** (variant alternativa 3): 732 habitatges previstos

Primera línia: per a les parcel·les lucratives s'estableix una edificabilitat màxima permesa, el número de plantes i el règim d'usos permès, essent necessari un Estudi de Detall d'ordenació de volums.

Segona línia: respecte de la MPGOU anul·lada es mantenen 2 parcel·les on la tipologia edificatòria és segons volumetria específica i ús principal assignat residencial plurifamiliar, 3 parcel·les qualificades com a equipament públic i una altra manté l'ordenació de la zona SL3.

De les 4 alternatives proposades, l'alternativa 2 contempla la creació d'un gran ELP a primera línia, essent aquest un dels principals objectius de la MPGOU 2009 anul·lada i que, pel mandat del Ple de l'Ajuntament de 21/12/2017 es pretén recuperar. A l'alternativa 2 s'incrementa la densitat de població sense superar els 75 habitatges/hectàrea.

Arran de la tramitació duita a terme, es planteja una nova **alternativa 2b**, que incorpora el contingut dels informes i al·legacions rebudes en el tràmit posterior a l'aprovació inicial de la present modificació puntual de PGOU, i la normativa sectorial sobrevinguda. S'enumeren els principals aspectes que s'han resolt en el document per a l'aprovació definitiva:

En relació a l'ordenació establerta en el **subàmbit A:**

- No es preveu la prolongació del carrer Joan Alcover i Joan Montaner i Bordoy fins arribar a la via litoral ja que suposaria desvirtuar un dels objectius principals d'aquesta modificació, que és la creació d'una gran espai lliure equipat. Però en la fitxa del sistema El1b*/PJ-P 71-07-P s'inclou que no es permet cap tipus d'instal·lació o d'edificació en la franja que dona continuïtat a aquests carrers i que travessa l'espai lliure públic per tal de tenir una "reserva" per poder executar un vial en un futur si es considerés necessari.
- El règim d'usos de l'edifici de Gesa és el corresponent al quadre d'usos nº8 de l'article 65, amb la prohibició d'implantar els usos residencials i turístic. Aquesta prohibició d'usos minva l'aprofitament de l'edifici i tenint en compte la densitat dels subàmbits B i C, s'opta per modificar la titularitat de l'equipament EQb*2 que passa de públic a privat i el subsòl de l'espai lliure públic EL/EQ*2.

En relació a l'ordenació establerta en el **subàmbit B:**

- Es suprimeix el vial en direcció nord-sud, fet que implica una disminució de sòl destinat a viari i un increment de la superfície de sòl residencial en aquest subàmbit. S'amplia la secció del vial en sentit est-oest a 15 m, seguint indicacions de l'informe de Mobilitat. Aquest vial es preveu preferentment d'ús restringit i plataforma única.

- Es preveuen dues illetes on es concentra gran part de l'edificabilitat prevista. S'ordenen amb el criteri establert per a tot el Sector Llevant: blocs en alçada en direcció nord-sud i blocs amb alçades inferiors en el sentit est-oest. La illeta que llinda amb l'avinguda Mèxic es correspon amb l'aprofitament urbanístic assignat a Endesa, mentre que la illeta que dona façana al carrer Callao serà de titularitat de Mapfre.
- En la illeta nord, es preveuen 4 blocs perpendiculars a la citada avinguda mantenint les alçades de 9 plantes. Els blocs en sentit est-oest es plantegen de 4 plantes d'alçada en la façana a l'avinguda Mèxic i al vial interior del subàmbit.
- La illeta sud s'ordena amb els mateixos criteris que l'anterior.

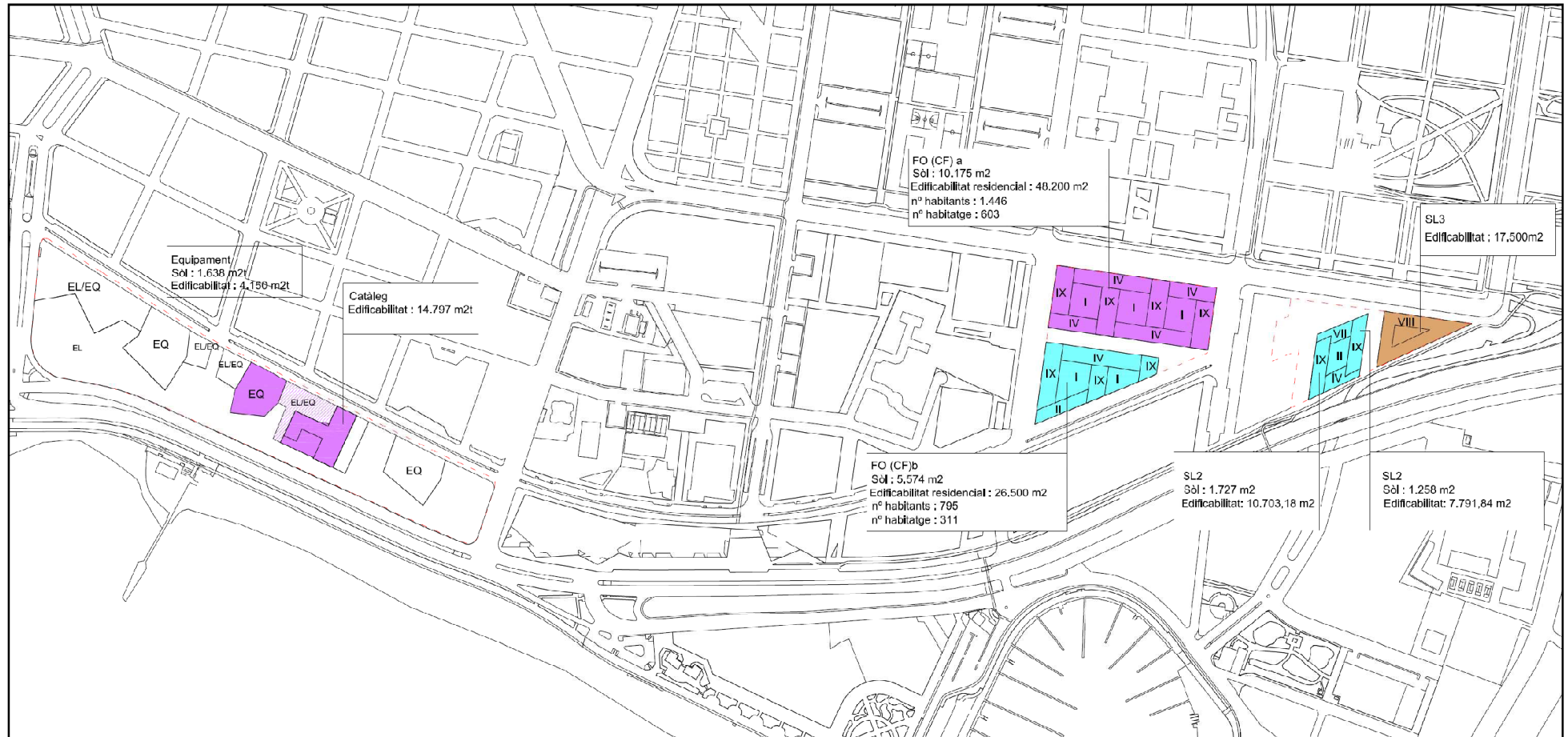
En relació a l'ordenació establerta en el **subàmbit C:**





- Aquest és l'àmbit que sofreix una major modificació respecte la proposada aprovada inicialment per fet de preveure la continuïtat del carrer Callao fins a l'avinguda Mèxic, d'acord amb les determinacions de l'informe del Departament de Mobilitat.
- S'estableix una nova alineació en forma de cunya en la zona lucrativa, a efectes de que en un futur sigui possible donar continuïtat al carrer Callao.
- La previsió de la continuïtat d'aquest vial afecta a la parcel·la qualificada com a zona SL3 i que fa cantonada amb l'av. Mèxic i el carrer Brotad. Tenint en compte que aquests terrenys no estan inclosos en l'àmbit de la present modificació puntual de PGOU, s'està tramitant una modificació puntual de PGOU complementària aquesta.
- Es manté la qualificació i els paràmetres urbanístics de la zona SL3 propietat de IBAVI+ Drach Hotels, a excepció de la profunditat edificable que s'ha ampliat a 13m per tal de poder materialitzar l'edificabilitat assignada pel planejament de 17.500 m2t. La resta del sòl lucratiu d'aquest subàmbit es qualifica com a zona SL2 on l'ús principal és el terciari i on es permet que el 30% de l'edificabilitat de la illeta es destini a ús residencial i un altre 30% es destini a ús turístic.
- Les alineacions oficials d'aquestes zones SL2 i SL3 s'han endarrerit lleugerament per tal de no envair els 5 metres de la zona de servitud del torrent.
- Es preveu un vial de 16,5 metres d'amplada a banda i banda de la nova zona SL2 establint una separació amb les zones SL3 previstes en el planejament vigent. Aquests vials es preveuen preferentment d'ús restringit i plataforma única.

La diferència més significativa respecte del document aprovat inicialment és que es realitza el còmput d'estàndards tenint en compte els usos globals implantats, tal i com determina l'article 43 de la LUIB, sent el residencial plurifamiliar i el terciari.

L'ordenació no suposa un increment del sòl residencial per la qual cosa no és necessari preveure sòl reservat per sistemes generals.

S'incorpora als plànols d'ordenació la cartografia amb la delimitació de la zona inundable (T=500 anys) de l'IDEIB, d'acord amb la prescripció de l'informe de la Direcció General d'Emergències i Interior.



-  ENDESA
-  MAPFRE
-  IBAVI I DRACHOTELS SL
-  ÀMBIT MOD. PGOU

Alternativa 2b – Proposta definitiva

5. SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA

El programa de vigilància ambiental estableix en quina fase del projecte s'ha d'executar cada mesura de prevenció, reducció i compensació dels efectes ambientals; els indicadors que cal analitzar i amb quina freqüència, així com les accions a emprendre davant la superació dels valors límit establerts.

Bona part de les mesures es traslladen a les **Normes Urbanístiques** associades al pla, esdevenint així part del marc normatiu específic de l'àmbit d'ordenació que regula aquesta MP del PGOU i recollides en el Capítol V amb el títol de **Determinacions de caràcter mediambiental**. Així doncs, es preveu que siguin objecte de control a les fases sotmeses a llicències i autoritzacions per part de l'Administració.

El **projecte d'urbanització** de l'espai públic, els vials o els equipaments públics correspon a l'Ajuntament de Palma i, per tant, ha d'incorporar les condicions que estableixen aquest document com la incorporació de sistemes urbans de drenatge sostenible o superfícies concretes de vegetació efectiva i funcional a l'espai lliure.

L'elaboració i aprovació del **projecte d'urbanització** de l'espai públic, els vials i els equipaments públics correspon a l'Ajuntament de Palma. Aquest haurà de rebre el vist-i-plau per part de la Comissió de Seguiment de la Façana Marítima. Haurà d'incorporar les condicions que s'estableixen tant a les normes com en el document ambiental estratègic.

El **projectes d'edificació** han d'incorporar totes les mesures previstes per a millorar la qualitat de l'aire, l'aigua, l'energia, la biodiversitat, el medi socioeconòmic i el paisatge, integrades a l'**estudi de sostenibilitat ambiental**.

En **fase de funcionament** correspon a les administracions encarregades, tant municipal com a nivell autonòmic fer les inspeccions i el seguiment de les variables ambientals, d'acord amb les seves competències.

Es presenten dues taules en relació al seguiment ambiental del pla.

- Una taula de l'aplicació del **Pla de vigilància ambiental**, en què les mesures s'agreguen per fases d'implementació i s'estableixen indicadors, freqüència de seguiment i accions per a compensar l'incompliment. (veure Taula 2)
- Una taula resum de les **mesures de prevenció, reducció i correcció dels efectes ambientals**, organitzades per temes i fases d'implementació que cal supervisar. (Veure Taula 3)

PLA DE VIGILÀNCIA de la MP del PGOU de Palma Sector Llevant - Façana Marítima				
Fase	Mesura	Indicador	Freqüència	Accions davant valor límit
Planificació - Projecte d'urbanització	Disseny de projectes: mesures previstes per a millorar la qualitat de l'aire, l'aigua, el verd urbà i la biodiversitat, el medi socioeconòmic i el paisatge	Revisar en el departament de Gestió Urbanística si en els projectes s'incorporen les mesures ambientals i del PGOU. Avaluació positiva per part de la Comissió de Qualitat de Façana Marítima.	Al projecte bàsic i al definitiu	No aprovació del projecte definitiu si no s'incorporen les mesures pertinents
Projecte d'edificació	Disseny de projectes i estudi de sostenibilitat ambiental: mesures previstes per la reducció de l'ús de l' aigua, estalvi i producció d'energia, reducció de residus	Revisar a Llicències Urbanístiques i per part de la Comissió de Qualitat de Façana Marítima si als projectes es preveu la introducció de les mesures ambientals i del PGOU.	Al projecte bàsic i al definitiu	No aprovació del projecte definitiu si no s'incorporen les mesures pertinents
Planificació - Projecte d'urbanització	Protecció del confort acústic: reducció de velocitat als vials i restricció de la circulació de vehicles	Revisar la implementació de les mesures correctores.	Al projecte bàsic i al definitiu	No aprovació del projecte definitiu si no s'incorporen les mesures pertinents
Construcció	Protecció del confort ambiental diürn	Vigilar els nivells de generació de renous, gasos i pols per part de la maquinària i els equips d'obra.	Comprovació de maquinària i equips en la planificació de les obres, mesures periòdiques en la fase d'execució	Límit màxim en dB en zones habitades. Selecció de maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos
Construcció	Gestió d'obra	Comprovar que s'inclouen les mesures tècniques incorporades als projectes.	Segons legislació existent en la matèria	No es permet l'incompliment del projecte d'obra
Funcionament	Protecció del confort ambiental acústic	Comprovar la implementació de les mesures correctores.	Estudis acústics a la revisió del MER. Consell de Mallorca a la via de cintura i Ajuntament en la resta dels àmbits.	Implementar mesures correctores acústiques addicionals.
Funcionament	Revisió del funcionament de les mesures d'eficiència energètica: producció d'energia elèctrica solar, aigua calenta sanitària	Fer el seguiment del pla de gestió energètica dels edificis.	Anualment	Mesures per al compliment de la normativa urbanística
Funcionament	Revisió dels consums d'aigua en relació amb la quantitat d'habitants	Fer el seguiment dels nivells de consum d'aigua.		
Funcionament	Revisió del funcionament dels sistemes d'estalvi d'aigua: captació aigua de pluja, recirculació d'aigües grises	Fer el seguiment de comptadors de consum d'aigua dels edificis		

Taula 2. Aplicació del Pla de vigilància Ambiental .

PLA DE VIGILÀNCIA de la MP del PGOU de Palma Sector Llevant - Façana Marítima			NORMES URBANÍSTIQUES	FASES				MARC NORMATIU - Organisme competent
MESURES DE PREVENCIÓ, REDUCCIÓ I CORRECCIÓ DELS EFECTES AMBIENTALS				Projecte d'urbanització (PU)	Projecte d'edificació (PE)	Construcció (C)/ Urbanització (U)	Funcionament (F)	
Atmosfera	Aire	Mesures per a la gestió de la qualitat atmosfèrica						CTE. Ley 34/2007. RD 1.073/2002
	Renou	Compliment CTE aïllament acústic						CTE. Ley 34/2007. RD 102/1011
		Compliment Ordenança municipal reguladora del renou i vibracions.						Articles 23, 24, 25 i 26.
		Reducció velocitat a 50km/h a la via litoral						Consell de Mallorca
		Tractament del subàmbit A amb espai públic de prioritat per a vianants i bicicletes						
		Restricció circulació vehicles als nous vials interiors (subàmbits B i C)						
		Pantalles vegetals estratificades en el subàmbit A						
		Seguiment de l’eficiència de les mesures en els mapes estratègics de renou						Àrea Medi Ambient-Aj.Palma
	Llum	Instal·lació lluminàries eficients i que prevenguin la contaminació lumínica						Norma 44. PTI de Mallorca
Aigua	Consum edificis	Instal·lar sistemes de fontaneria de baix consum						Article 61. PHIB 2019
		Disposar d'aljubs per a l'aprofitament d’aigua de pluja						Article 60. PHIB 2019
		Instal·lar comptadors d’aigua individuals						Article 61.3 PHIB 2019
		Instal·lar sistemes de recirculació d'aigua calenta						
		Sistema de reutilització d'aigües grises per inodors i altres usos						
	Espai lliure	Dissenyar els jardins tenint en compte l’escassetat hídrica						Article 61.3 PHIB 2019
		Reg de l'espai públic amb aigua regenerada						Article 217. PGOU
	SUDs	Doble sistema de drenatge al projecte d'urbanització de l'espai lliure sobre els aparcaments						
		Sistemes urbans de drenatge sostenible paviments permeables, rebaixament voreres						Article 60. PHIB 2019
		Recollida de l'aigua de pluja en tancs de tempesta						
		A l'espai lliure verd, mínim un 70% de la superfície ha de disposar de vegetació i ser permeable						
		Als vials i la superfície pavimentada, mínim un 15% ha de ser permeable (escocells correguts i voreres permeables)						
	Inundacions	Disseny d'edificacions i usos tenint en compte el risc d'inundació						
Sanejament	Instal·lació de la xarxa de sanejament separativa (pluvials i residuals)						Article 75.4. PHIB 2019	
Energia	Edificis	Edificis de consum energètic quasi nul i certificat d'eficiència energètica qualificació A						Article 32. 2. Llei 10/2019
		Generació d’energia renovable d’autoconsum a la coberta de l'edificació						Article 53.5 Llei 10/2019

		Disposar del pla de gestió energètica					Articles 33, 34 i 35. Llei 10/2019
		Incorporar estudis de sostenibilitat ambiental i ús de materials de construcció de baix impacte					
		Control del compliment del codi tècnic d'edificació (CTE) en aspectes ambientals					CTE
Verd urbà i biodiversitat	Espai lliure	Vegetació de baix requeriment hídric, amb bona estructura, condicions d'ombra i humitat					Article 61.3 PHIB 2019
		Estratificació vertical de vegetació per nidificació i presència de flors tot l'any per afavorir pol·linització					
		Seleccionar espècies variades per a crear diversitat cromàtica als carrers al llarg de l'any					
		Provisió de sòl de qualitat per a la plantació d'arbres de tamany suficient					
		Assegurar una superfície vegetada i permeable superior al 70% a l'espai lliure públic EL1b*					
	Viari	Els arbres viaris han de disposar de suficient volum de sòl per a poder créixer amb una envergadura que proporioni ombra al carrer i contribueixi a mitigar l'efecte illa de calor.					
	Edificis	Es recomana la instal·lació de façanes i cobertes verdes als edificis					
		Millora ambiental del tram final del torrent de na Bàrbara					Informe a la Revisió del PG
Medi socioeconòmic	Edificis	Incorporació de l'estudi de sostenibilitat ambiental, control i seguiment					
	Usos	Incloure usos comercials, com a mínim un 30% de la superfície, a les plantes baixes de les zones residencials.					
	Espai lliure	Mesures que afavoreixen la seguretat: evitar culs de sac, bona visibilitat, plantes baixes comercials					
		Mesures que afavoreixen l'accessibilitat: rampes, senyalitzar canvis de nivell, evitar enlluernaments					
	Equipaments	Estudi sostenibilitat ambiental, materials de construcció de baix impacte					
		Plantes baixes permeablesAparcaments per a bicicletes					
	Mobilitat	Tractament calçades als vials interiors dels subàmbit B i C de prioritat per a vianants					
		Limitació velocitat a 50km/h a la via litoral					
		Requeriment d'estudis de mobilitat generada					Article 61. Llei 10/2019 i LUIB
		Assegurar aparcaments per a bicicletes					
		Reserva de places vehicles elèctrics					art. 65.1 de la Llei 10/2019
		Establir punts de recàrrega de vehicles elèctrics					art. 66 de la Llei 10/2019
	Allotjament turístic	Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics					article 29 PIAT
		Paràmetres ambientals en establiments turístics (eficiència energètica, estalvi de consum i gestió eficient de l'aigua, gestió de residus)					art.42 PIAT
	Residus	Previsió de sistemes de separació i recollida de totes les fraccions de residus (especial orgànic)					
		Es recomana la instal·lació de sistemes d'òsmosi per al subministrament d'aigua potable i la reducció d'envasos					
Paisatge		Potenciar els corredors visuals barris interiors-front marítim					
		Increment del verd urbà					
		Relacionar l'àmbit amb l'entorn immediat					
		Es recomana instal·lar façanes o cobertes verdes en els edificis					

Taula 3. Resum de les mesures de prevenció, reducció i correcció dels efectes ambientals