



DOCUMENTO RESUMEN

RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU REFERENTE AL SECTOR DE LLEVANT- FAÇANA MARÍTIMA, INTEGRACIÓN EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES, RESUMEN DEL PROCESO DE CONSULTA, RESULTADO DE LA INTEGRACIÓN EN LA PROPUESTA DEFINITIVA DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS INFORMES Y DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, RESUMEN SELECCIÓN ALTERNATIVA Y EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALMA-SECTOR DE LLEVANT - FAÇANA MARÍTIMA

RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN ESPECÍFICA DEL PGOU REFERENTE AL SECTOR DE LLEVANT - FAÇANA MARÍTIMA, INTEGRACIÓN EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES, RESUMEN DEL PROCESO DE CONSULTA, RESULTADO DE LA INTEGRACIÓN EN LA PROPUESTA DEFINITIVA DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS INFORMES Y DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, RESUMEN SELECCIÓN ALTERNATIVA Y EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALMA - SECTOR LLEVANT – FAÇANA MARÍTIMA ha sido objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario, de conformidad con la Ley de 21/2013, de 8 de diciembre, de Evaluación Ambiental y con las determinaciones de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares.

La Sesión Plenaria de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares, el 28 de enero de 2021, adoptó el acuerdo sobre la modificación puntual del PGOU de Palma del Sector Llevant – Façana Marítima, que formula la **declaración ambiental estratégica**.

El artículo 26 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental determina las características de la publicidad para la adopción o aprobación del plan.

Artículo 26. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.

1. El promotor incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el plan o programa y, de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial, lo someterá a la adopción o aprobación del órgano sustantivo.

2. En el plazo de diez días hábiles desde la adopción o aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

1.º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.

2.º Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

Según lo anterior, los documentos presentados en la aprobación final del MP del PGOU SECTOR LLEVANT-FAÇANA MARÍTIMA son:

- **PROPUESTA FINAL DEL SECTOR MP PGOU SECTOR DE LLEVANT - FAÇANA MARÍTIMA.** Con la incorporación de determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica.
- **DOCUMENTO RESUMEN.** Incluye los aspectos indicados en las secciones 2.b) y c) del artículo 26, y se estructura en las siguientes secciones:

0. RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PALMA DEL SECTOR LLEVANT- FAÇANA MARÍTIMA	4
1. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN	6
2. RESUMEN DEL PROCESO DE CONSULTA.....	9
3. RESULTADO DE LA INTEGRACIÓN DE LAS APORTACIONES EN LA PROPUESTA DEFINITIVA.....	13
3.1. INTEGRACIÓN DE LAS APORTACIONES DE LOS INFORMES	13
3.2. INTEGRACIÓN DE LAS APORTACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	16
4. RESUMEN SELECCIÓN ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	18
5. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	22

0. RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PALMA DEL SECTOR LLEVANT- FAÇANA MARÍTIMA

El objetivo principal de la modificación puntual del Plan General de Urbanismo es garantizar en gran medida la propiedad pública de todas las parcelas situadas al sur de la calle Joan Maragall, entre la Avenida Gabriel Alomar y la calle Manuel Azaña, a excepción de la parcela donde se encuentra el edificio GESA, el equipamiento EQ-2b y el subsuelo de espacio público abierto y equipamiento privado EL/EQ*2, así como la transformación de aquellos en un gran espacio abierto e instalaciones públicas, trasladando la edificación privada con el uso urbano reconocido en la planificación actual.

Estos objetivos justifican la modificación específica que se produce, en el marco del poder discrecional de la planificación, dado su interés público y social.

Además, la declaración del edificio GESA como bien catalogado por la Sesión Plenaria del Consell de Mallorca el 2 de abril de 2007; tras la aprobación final del proyecto de reparcelación de este sector, hace necesario modificar la planificación para incorporar este edificio y al mismo tiempo reordenar adecuadamente su entorno, aprovechando en este caso la voluntad de los ciudadanos de Palma, reiteradamente expresada, de recuperar este sector del Paseo Marítimo como espacio libre, público y equipado para el uso y disfrute de todos los ciudadanos.

La reorganización de este frente como espacio público para los servicios de los ciudadanos y la implantación de instalaciones públicas debidamente ubicadas en relación con el edificio GESA a conservar, requiere de forma obligada una redistribución de las explotaciones privadas adjudicadas en este ámbito que respete la equidistribución de beneficios y cargas.

La memoria urbanística de la Modificación del PGOU de Palma que se presenta incluye los criterios, objetivos y propuestas que deben permitir la reorganización del Paseo Marítimo, combinando la conservación del edificio GESA declarado como bien catalogado con la creación de un espacio público abierto equipado a lo largo de la Fachada, con la consiguiente reubicación de los derechos de construcción derivados del Proyecto de reparcelación aprobado, que se han visto afectados por la catalogación y el nuevo ordenamiento del sector.



El fachada marítima se reorganiza en el subámbito A como un espacio verde público equipado, con continuidad visual y natural con el Parc de la Mar.

Las razones para proteger el patrimonio (la conservación del edificio GESA declarado como bien catalogado) y el paisaje, con la reorganización del paseo marítimo como espacio público equipado, van acompañadas en esta Modificación con la justificación de una distribución justa de beneficios y cargas, de acuerdo con el coeficiente de situación calculado y justificada en segundo lugar a través de un estudio de mercado elaborado por el Servicio de Valoraciones y Proyectos, que se adjunta como documento a la presente Modificación de planeamiento. Por otro lado, desde el punto de vista de las exigencias de la economía, esta propuesta de Modificación reduce la carga económica atribuible al Ayuntamiento en comparación con el resultado de la Modificación Puntual de “Espais Lliures” del PGOU anulada por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las islas Baleares, se espera que el edificio de la GESA sea de propiedad privada y la parcela donde se ubicaba el edificio EMAYA sea eliminada del ámbito de la Modificación.

Desde el punto de vista medioambiental, una distribución justa de los beneficios y cargas implica una mayor cantidad de viviendas y, por lo tanto, una mayor cantidad de población potencial en áreas ordenadas. Se adoptan una serie de medidas enmarcadas en el avance tecnológico y medioambiental que implica la aprobación de la presente modificación con respecto al plan vigente y que afectan principalmente a la reducción del consumo de energía y el gasto hídrico, la mejora en la gestión de fracciones de residuos y saneamiento. Al mismo tiempo, garantiza el mayor número de espacios abiertos, centrándose en condiciones paisajísticas adecuadas en las zonas del paseo marítimo. Está comprometida con la transición hacia una movilidad descarbonizada, garantizando la prioridad para los peatones en los nuevos viales construidos y el acceso al transporte público de alta capacidad.

Esta modificación de la planificación tiene en cuenta los siguientes **objetivos socioambientales**:

- ✓ Crear una nueva polaridad urbana con vocación de espacio público
- ✓ Abrir la ciudad al mar
- ✓ Establecer un área de verde urbano sostenible y de calidad que desempeñe un papel referencial para el centro de la ciudad
- ✓ Crear las condiciones para disminuir la cuota modal de vehículo privado motorizado
- ✓ Preservar el edificio catalogado de GESA
- ✓ Fomentar la construcción sostenible y las energías renovables
- ✓ Mejorar la calidad paisajística del frente marítimo.

El ámbito afectado consiste en una superficie discontinua de 68.858 m², en el planeamiento urbanístico vigente cuenta con las siguientes calificaciones de suelos:

- Subámbito A (40.319 m²): suelos calificados de equipamientos, zona EL1 con varias edificabilidades privadas, zona verde y red viaria; este subámbito incluye el edificio de GESA catalogado.
- Subámbito B (18.247 m²): suelo calificado de equipamiento.
- Subámbito C (10.292 m²): suelos calificados como equipamiento, zona de Terciario en ordenación volumétrica singular 1 (SL3) y red viaria.

Los **documentos** que forman parte de la modificación puntual del PGOU son:

- Memoria descriptiva y justificativa
- Normas urbanísticas
- Fichas de sistemas, ficha de unidad de ejecución y ficha del catálogo

- Memoria social
- Documentación gráfica consistente en:
 - Mapas de información
 - Mapas de ordenación
- Estudio de mercado
- Informe de sostenibilidad económica
- Memoria de movilidad
- Estudio ambiental estratégico
- Documento resumen del EAE y resultados de las consultas

1. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN

Desde el punto de vista ambiental, la distribución justa de beneficios y cargas económicas para mantener los espacios libres en el subámbito A de propiedad municipal implica en términos urbanísticos incrementos de superficies totales edificadas considerables en los subámbitos B y C, donde se prevén edificios de 5, 6, 7 y hasta 9 plantas con uso residencial y de terciario. Los efectos de la modificación puntual sobre el medio derivan de una mayor cantidad de población potencial en los ámbitos ordenados y tienen que ver por un lado con el uso de los recursos (demanda de agua, consumo de energía, generación de residuos); por otro lado existe un efecto sobre la huella climática asociada al aumento de la movilidad y a la construcción de los edificios y viales. Se tiene en cuenta en el análisis los riesgos asociados a los niveles de ruido y a la inundabilidad de las zonas.

Uno de los efectos con mayor trascendencia es la configuración de un nuevo paisaje urbano en el barrio de Nou Llevant y la contribución decidida de acercar para el conjunto de la sociedad la ciudad de Palma al mar, con aperturas visuales y transitables a pie y en bicicleta que conecten el barrio de Nou Llevant con el Portitxol y la playa de Can Pere Antoni.

Se pretende que el nuevo crecimiento urbanístico tanto residencial como de terciario del barrio de Nou Llevant sea un modelo de eficiencia en el uso de los recursos y con la mínima huella ecológica posible, con criterios de autosuficiencia y de adaptación y mitigación del cambio climático capaz de afrontar a la vez los retos de emergencia climática y emergencia habitacional, incorporando los conceptos del urbanismo ecosistémico y la correlación necesaria entre la salud ambiental y de la población. Así pues, se toman una serie de medidas enmarcadas en el avance tecnológico y ambiental que inciden principalmente en la aproximación a los ciclos circulares de la materia y la energía.

A continuación se presenta el resumen de la lista de los efectos ambientales más significativos debido a factores ambientales y al conjunto de medidas aplicadas a este respecto.

1. Con respecto a la conservación del **suelo**, el mayor número de espacios abiertos se considera como la acción más positiva de esta modificación urbanística. El menor consumo de territorio debido a la construcción de viviendas contempladas en el PTM, en terrenos ya considerados urbanos, es también una medida positiva.

2. Por lo que se refiere a la **atmósfera y la calidad del aire**, se contemplan los efectos de la emisión de polvo y partículas en la fase de ejecución de los proyectos de urbanización y construcción y, especialmente, los relacionados con el tráfico de vehículos, y el aumento del consumo de energía. Se proponen medidas de control de partículas en suspensión, especialmente durante la fase de ejecución.

3 En cuanto a la gestión de la **calidad acústica**, la planificación y los usos previstos en las diferentes subáreas se modifican para adaptarse mejor a los objetivos de calidad acústica (como el cambio de uso residencial a terciario de los edificios previstos en la fachada que colinda con la autovía costera en la subárea C). También se incorporan medidas para reducir el impacto sonoro, como reducir la velocidad del vial previsto y restringir la circulación de vehículos en los viales interiores de las parcelas. Del mismo modo, el establecimiento de pantallas de plantas vegetales estratificadas en el subámbito A ayuda a reducir la huella acústica procedente de la vía costera. Esta sección incluye propuestas con repercusiones en la reducción de la contaminación acústica establecida en el *Estudio de la integración de vías supramunicipales* con el tejido urbano dentro de la Estrategia de Movilidad de la Revisión del PGOU.

4. El **agua** es un bien escaso y muy valioso en una isla con períodos de sequía en aumento, su gestión en relación con la modificación de la planificación se aborda desde diferentes frentes: la gestión de los recursos hídricos en relación con diferentes usos, la introducción de sistemas de drenaje urbano sostenible, la prevención del riesgo de inundación y la relación de la planificación prevista con la capacidad de depuración.

5. Se proponen **medidas innovadoras para reducir el consumo y reutilizar el agua** en edificios, como la instalación en los nuevos edificios de mecanismos para la recogida de agua de lluvia y tanques de agua para su almacenamiento, así como sistemas de reutilización de aguas grises con colecciones y tanques para usos secundarios como riego, limpieza o cisternas de inodoros. En cuanto al consumo de agua, el objetivo que se pretende con las medidas de ahorro es lograr un consumo máximo de 100 litros por habitante y día. El conjunto de medidas para el ahorro de agua representa una reducción significativa del volumen total de agua necesaria y de la energía necesaria para el suministro y la depuración.

6. La **previsión de sistemas urbanos de drenaje sostenible** se incorpora a los proyectos de urbanización para garantizar la existencia de tierras permeables y su contribución a reducir el riesgo de inundaciones y saturación del sistema de saneamiento municipal. Se establece un mínimo del 70% del suelo vegetado permeable en el espacio libre y del 15% en pavimentación.

7. Las directrices de **prevención contra el riesgo de inundación** son particularmente pertinentes porque las áreas B y C forman parte del área de riesgo potencial de inundación del torrente de Na Bàrbara. Estas directrices afectan a aspectos de los parámetros de construcción, como el nivel del edificio y la necesidad de estanqueidad de garajes.

8. Con respecto a la capacidad de **saneamiento** de las aguas residuales, los nuevos proyectos urbanos deben establecer redes separadas de agua de lluvia y aguas residuales. Se justifica el no aumento del volumen de agua suministrado para el saneamiento, con respecto a las disposiciones de la planificación actual, mediante la aplicación de medidas de ahorro de agua en los edificios.

9. El análisis de la **perspectiva climática** se incorpora a lo largo del documento. Se analiza el consumo de energía asociado a los edificios y se estima un aumento de los materiales y recursos asociados con el proceso de construcción de edificios. Se contempla la vulnerabilidad al cambio climático.

10. Las medidas para la **eficiencia energética y la reducción de la huella carbónica** incluyen las directrices de la Ley de Cambio Climático relativas a la consecución de edificios de consumo de energía casi nulos, la incorporación de energía solar fotovoltaica para autoconsumo en el techo del edificio y la selección de materiales de construcción con criterios para reducir la huella de carbono. El certificado de eficiencia

energética y el plan de gestión energética serán esenciales para la concesión de licencias y permitirán el seguimiento anual del consumo de energía de los edificios. En este sentido, el **edificio GESA** contribuye principalmente al aumento del consumo energético asociado a la modificación, y el proyecto de rehabilitación debe incorporar, en la medida en que la conservación de las características que promovieron su catalogación lo permitan, las medidas de reducción del gasto energético y la generación de energías renovables.

11. Se prevén medidas para la gestión del verde urbano y la **biodiversidad** en el proyecto de urbanización del espacio público abierto, que garantiza una superficie vegetada de al menos el 70 por ciento, y la necesidad de utilizar especies vegetales autóctonas de bajo consumo de agua en espacios abiertos. Se introduce la recomendación de implementar tejados verdes en los edificios.



El gran espacio abierto equipado con el Paseo Marítimo contribuirá a la infraestructura verde de la ciudad

12. La construcción de **edificios sanos, eficientes y sostenibles** se logra mediante el **estudio de la sostenibilidad ambiental** que tendrá que incorporar los proyectos de obras de construcción de los nuevos edificios tanto residenciales como terciarios, y tiene como objetivo integrar desde la concepción del proyecto de construcción las medidas de gestión eficiente de la energía, el agua y los materiales para obtener edificios sostenibles, saludables y eficientes. Así, incorporarán los conceptos de construcción sostenible, ecodiseño, soluciones basadas en la naturaleza y técnicas de acondicionamiento pasivo.

13. La integración de los **usos productivos** y residenciales favorece las relaciones de proximidad y la reducción del uso del vehículo privado. Incorpora la obligación de que las plantas bajas aleen usos comerciales en un mínimo del 30% de la superficie, con el fin de promover la diversidad de usos residenciales, comerciales, educativos, administrativos... que contribuyen a una mayor habitabilidad del barrio y evitan viajar en vehículos. Las directrices sobre el diseño de las instalaciones comunitarias y el diseño de espacio libre están indicadas para integrar las limitaciones que garantizan la accesibilidad y la seguridad.

14. La propuesta de modificación de planeamiento está claramente comprometida con la transición a la **movilidad sostenible** en la ciudad. Se da prioridad a la continuidad del espacio libre verde del subámbito A, sin interrupciones con viales para vehículos motorizados. Y se establece en las normas el tratamiento de los

viales interiores de las parcelas de los subámbitos B y C preferentemente con restricción para vehículos y plataforma única, convirtiéndose así en ejes cívicos que permiten el acceso a pie y en bicicleta entre el barrio de Nou Llevant y el Portitxol.

15. En cuanto a la **población**, se considera como una medida positiva el logro de un mayor número de viviendas y la flexibilidad de los volúmenes en su construcción. Aunque supone una menor cantidad de equipamientos en relación con el planeamiento vigente adquiere gran significado el incremento de la superficie de espacios abiertos y su relación espacial con los nuevos equipamientos previstos en el subámbito A. Se establecen medidas sobre la promoción de la recogida selectiva de residuos y la reducción de envases.

16. La conservación y mejora de la **calidad del paisaje** a lo largo del frente marítimo es el elemento clave de la modificación. Se potencian los **corredores visuales** entre los barrios interiores y el paseo marítimo formado por la playa de Can Pere Antoni y el Portitxol, así como acciones encaminadas a permeabilizar el acceso al mar a través de la vía de la cintura por peatones y bicicletas. La reducción de alturas permitida entre la calle Joan Maragall y el paseo marítimo, permite integrar los equipamientos planteados en dos niveles o plataformas bien diferenciadas, garantizando así el objetivo de abrir la ciudad al mar. También cabe destacar el compromiso de aumentar el **verde urbano**, maximizando la posibilidad de albergar vegetación. En los espacios libres se establece un mínimo del 70% de la superficie que debe ser permeable y vegetada, con la garantía de un suelo de calidad y cantidad suficiente para acoger árboles que puedan contribuir a la reducción del efecto isla de calor. Las especies vegetales del parque y de las nuevas calles serán originarias de la zona o de gran adaptabilidad a las condiciones climáticas y edafológicas. Se combinarán especies perennes para mantener el carácter verde incluso en invierno con especies caducifolias que permiten la luz solar en invierno y mayor sombra en verano. Se planifican los nuevos edificios en **relación con el entorno inmediato** estableciendo una continuidad urbana con un patrón arquitectónico similar.

2. RESUMEN DEL PROCESO DE CONSULTA

La Resolución del Presidente de la CMAIB de 3 de octubre de 2018 (publicada en el BOIB nº 150 de 29 de octubre) determinó la aplicación de la tramitación de emergencia al procedimiento de AAE en el MP del PGOU de Palma de Sector Llevant - Façana marítima.

El 4 de octubre de 2018, la CMAIB, el organismo ambiental, presentó a consulta pública el **documento inicial estratégico** redactado por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Palma y envió una solicitud de consulta a las administraciones públicas afectadas, tal y como se prevé en el art. 19 de la ley 21/2013, determinando un plazo de 23 días hábiles para la emisión de informes debido a la tramitación de emergencia.

Se pidió a los consultados su pronunciamiento sobre los posibles efectos significativos que la modificación puntual del PGOU podría tener en el medio ambiente y la mejor manera de eliminarlo o reducirlo, de acuerdo con sus competencias.

Dentro de este período de consultas que se solicitaron tanto a la CMAIB como directamente al ayuntamiento, como órgano sustantivo, se recibieron 4 informes.

A partir de las observaciones recibidas, el organismo ambiental (CMAIB), preparó el **documento del alcance** del estudio ambiental estratégico, que publicó el 15 de noviembre de 2018. Este documento especifica que para cumplir con el artículo 21 de la Ley 21/2013, el Ayuntamiento deberá presentar a información pública la versión inicial de la Modificación puntual del PGOU, acompañada del estudio ambiental estratégico.

En fecha 18 de diciembre de 2018, se aprueba inicialmente la MPGOU por parte del Ayuntamiento, en calidad de órgano sustantivo. Se anunció en el BOIB Nº 6 de 12 de enero de 2019 la **información pública** del proyecto de Modificación Puntual del PGOU de Palma – Sector Llevant- Façana Marítima y el **estudio ambiental estratégico**.

Simultáneamente al procedimiento de información pública, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la citada ley, el Ayuntamiento como promotor, sometió la versión inicial del Plan, acompañada del estudio ambiental estratégico, a **consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas**.

Además de las administraciones a consultar indicadas por la CMAIB en el documento de alcance, el Ayuntamiento amplió la consulta a otras administraciones como la Dirección General de Aviación Civil de la Conselleria de Fomento y Demarcación de Costas de las Islas Baleares, entre otras. En total, se consultó a 34 administraciones públicas y personas interesadas.

Al final del período de información pública y consultas de 45 días hábiles, se habían recibido 14 informes o pronunciamientos por parte de las administraciones consultadas.

A lo largo de las consultas del documento estratégico inicial y del estudio ambiental estratégico, se han recibido un total de **21 informes**. De los informes recibidos algunos se pronuncian directamente en un sentido favorable y otros emiten consideraciones que, en la mayoría de los casos, se han incorporado a la propuesta de aprobación final de la modificación del plan.

Los administracions consultadas y personas interesadas, los informes recibidos y el sentido del pronunciamiento se recogen a continuación (ver Tabla 1).

A lo largo del periodo de exposición pública del proyecto se han recibido 4 alegaciones por parte de empresas o grupos políticos, que se citan a continuación:

- Alegación de GESTILAR ISLAS MALVEIRAS SLU
- Alegación de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA SLU
- Alegación del Grupo Municipal Popular del Ayuntamiento de Palma
- Alegación de MAPFRE INMUEBLES SGA SA.

Y fuera de plazo se ha recibido una última alegación que corresponde a GRUND PALMALLEVANT SL.

Todas las alegaciones han sido contestadas con informes jurídicos y técnicos motivados.

A lo largo de la tramitación posterior a la aprobación inicial, se han incorporado las siguientes **instrucciones de gerencia de Urbanismo**:

- **Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de iniciar la modificación del PGOU zona SL3 para la continuidad de la calle del Callao.** El Pleno del Ayuntamiento del 25 de julio de 2019 acordó suspender

el otorgamiento de licencias, con el fin de estudiar la modificación del planeamiento vigente, y con la duración de un año o hasta la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, en el ámbito correspondiente a la parcela calificada como zona SL3 con referencia catastral 18976-01, que confronta con el subàmbit C de la presente modificación puntual de planeamiento. El Pleno del ayuntamiento aprobó inicialmente la MP PGOU SL3 en fecha 29 de octubre de 2020, sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

- **Instrucciones del gerente de Urbanismo sobre la continuidad del espacio verde.** El 17 de junio de 2020 se aportan instrucciones para la redacción de la versión para aprobación definitiva referentes a la continuidad del espacio verde y la no prolongación de la calle Joan Alcover a través del espacio libre, basadas en el informe de la técnica ambiental de planeamiento en fecha 12 de junio de 2020.
- **Instrucción del Gerente de Urbanismo sobre los usos de GESA.** En fecha 25/09/2020 y número de documento 747, se aportan instrucciones para la redacción de la versión para la aprobación definitiva de esta modificación puntual del PGOU referentes a no permitir el uso residencial y turístico en el edificio de GESA, basada entre otros motivos, en no haber recibido respuesta por parte de la Comisión de Patrimonio del Consell sobre los usos y no contar con una confirmación sobre la compatibilidad de las condiciones de catalogación con los usos residencial y turístico.
- En fecha 19/10/2020 se recibe **informe sobre las repercusiones económicas derivadas del incumplimiento parcial del Convenio del 2003** entre el Ayuntamiento y Endesa y la Modificación puntual de PGOU Sector Llevant – Façana Marítima.

CONSULTA A ADM. PÚBLICAS y A PERSONAS INTERESADAS 1. Art. 19 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental 2. Art. 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

Tabla 1. Consulta a las administraciones públicas y personas interesadas y pronunciamientos recibidos sobre la MP PGOU Sector Llevant – Façana Marítima..

3. RESULTADO DE LA INTEGRACIÓN DE LAS APORTACIONES EN LA PROPUESTA DEFINITIVA

Desde la aprobación de propuesta inicial de MPGOU referente al Sector Llevant – Façana Marítima, se han introducido una serie de modificaciones para:

- a) Integrar en la propuesta definitiva las **aportaciones de los informes recibidos** en fase de consultas por parte de las administraciones y personas interesadas.
- b) Incorporar los condicionantes de la **declaración ambiental estratégica**.

3.1. INTEGRACIÓN DE LAS APORTACIONES DE LOS INFORMES

La consideración de las observaciones recibidas por parte de las administraciones públicas y personas interesadas ha supuesto hacer cambios en la propuesta final del proyecto y en su estudio ambiental estratégico.

Las principales modificaciones relacionadas con aspectos ambientales que se han realizado una vez se han analizado las aportaciones recibidas por parte de las diferentes administraciones son:

INTEGRACIÓN EN LA PROPUESTA DEFINITIVA DE LAS APORTACIONES DE LOS INFORMES	
1. Informe de la Dirección General de Emergencias e Interior , con entrada en el Registro de Planeamiento el día 12/04/2019.	
En el documento para aprobación definitiva se incluye el plano del IDEIB, de la red hidrográfica (Figura 22 del EAE) y las áreas con riesgo potencial significativo de inundación con periodos de recurrencia de 10, 100 y 500 años (Figura 39 del EAE). Se incluye la limitación de usos del artículo 14 bis.b) del RD 638/2016 en el apartado de medidas de prevención de inundaciones.	Documentos: <ul style="list-style-type: none"> - EAE 2.4.1. Hidrografía superficial 2.13. Riesgos naturales 6.6 Prevención del riesgo de inundación - Normas urbanísticas. Capítulo V. Artículo 30.3
2. Informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Aguas Superficiales , con entrada en el Registro General día 10/12/2019 y número de documento 287.641	
El subàmbito C se encuentra afectado por zona de servidumbre de torrente. Se desplazan ligeramente las alineaciones oficiales de las edificaciones previstas, por lo cual las zonas lucrativas no invaden la zona de servidumbre, siendo la distancia entre la alineación oficial y el margen del torrente superior a los 5 metros.	Documentos: <ul style="list-style-type: none"> - Fichas de la unidad de ejecución
3. Informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, Servicios de Estudios y Planificación con entrada en el Registro General día 06/11/2019 y número de documento 239.443. Segundo Informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, Servicios de Estudios y Planificación.	
Se incorporan las prescripciones del Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las islas Baleares. En concreto: <ul style="list-style-type: none"> • Artículo 60.6. Sistemas urbanos de drenaje sostenible en nuevos desarrollos urbanísticos. 	Documentos: <ul style="list-style-type: none"> - EAE 5.2.3 Agua 5.2.3.1 Consumo de agua 5.2.3.2 Saneamiento

<ul style="list-style-type: none"> • Artículo 60.8. Sistemas urbanos de drenaje sostenible y recogida de agua por uso posterior. • Artículos 63.1 y 63.2. riego de parques y jardines. <p>En el segundo informe se añade la necesidad de incorporar la prescripción respecto al saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artículo 75.4. Establecimiento de redes separativas pluviales y residuales <p>A partir de la elaboración de la propuesta definitiva 2b de MP del PGOU Sector Llevant – Façana Marítima se realizan los cálculos para determinar el agua de suministro y de saneamiento en relación con el plan vigente. Se determina el establecimiento de medidas innovadoras (más allá que las propias que determina el PHIB 2019) para reducir la demanda de agua y saneamiento respecto a las previsiones del plan vigente, como la recirculación y tratamiento de las aguas grises de las duchas para los inodoros, y la recirculación del agua caliente.</p>	<p>5.2.3.3 Incorporación de medidas de ahorro de agua</p> <p>6.4 Medidas para la gestión de los recursos hídricos</p> <p>6.5. Previsión de sistemas urbanos de drenaje sostenible</p> <p>6.7. Medidas en relación al saneamiento</p> <p>- Normas urbanísticas Capítulo V. Artículo 30.2</p>
<p>4. Informe de la Sociedad Municipal de Aparcamientos y Proyectos con entrada en el Registro de Planeamiento día 12/03/2019 y número de documento 203.</p>	
<p>Se proponen una serie de medidas que se incorporan a la propuesta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aparcamientos de bicicletas. <p>Los edificios de uso residencial y de equipamientos públicos dispondrán de aparcamientos específicos para bicicletas, resguardados y seguros, y en una ubicación que permita el acceso desde la red viaria. Para el uso residencial plurifamiliar se establece un ratio de 2 plazas/vivienda o 2 plazas/100m² de techo o fracción. Por el uso de equipamiento comunitaria se establece un ratio de 2 plazas/100m² de techo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transporte público colectivo. <p>Se tendrá que establecer un servicio de autobús urbano para completar el transporte público del sector.</p> <p>La implementación del servicio de autobús urbano se instaure a medida que se crea la demanda, por parte de la EMT.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Medidas para el fomento de vehículos eléctricos. <p>Se tendrá que realizar la preinstalación de la infraestructura de carga de vehículos eléctricos en las plazas de aparcamiento de las nuevas edificaciones de uso residencial, así como la reserva de plazas en los aparcamientos del sector terciario. Además se tendrán que cumplir los artículos 64, 65 y 66 de la ley de Cambio Climático.</p>	<p>Documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EAE <p>6.10.11 Movilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Normas urbanísticas <p>Capítulo V. Artículo 30.7 y 30.8</p>
<p>5. Informe del Departamento de Movilidad, con entrada en el Registro de Planeamiento en fecha 13/03/2019 y número de documento 214.</p>	

<p>Se incorporan una serie de aportaciones que modifican la propuesta aprobada inicialmente en los siguientes puntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Subámbito A: <ul style="list-style-type: none"> - La continuación de los viales Joan Alcover y Joan Montaner y Bordoy se resuelve integrándolos en el espacio libre público y con prioridad peatonal. Así mismo, no se permite ningún tipo de instalación o edificación en la franja correspondiente a la continuidad de las calles para disponer de una reserva para poder ejecutar un vial en el futuro en caso de que se considerara necesario (teniendo que modificar el PGOU). - Se prevé destinar el subsuelo del espacio libre público para aparcamiento vinculados al edificio de GESA. - Se prevé destinar el subsuelo de las futuras equipaciones para aparcamientos. • Subámbito B: <ul style="list-style-type: none"> - Se amplía la sección del vial en sentido este-oeste a 15 m, siguiendo indicaciones del informe de Movilidad y se suprime el de sentido norte-sur. • Subámbito C: <ul style="list-style-type: none"> - Este es el ámbito que sufre una mayor modificación respecto la propuesta aprobada inicialmente por hecho de prever la continuidad de la calle Callao hasta la avenida México. La previsión de la continuidad de este vial afecta a la parcela calificada como zona SL3 y que hace esquina con la avenida México y la calle Brotad. Teniendo en cuenta que estos terrenos no están incluidos en el ámbito de la presente modificación puntual de PGOU, se está tramitando una modificación puntual de PGOU complementaria esta. - Se prevé un vial de 16,5 metros de anchura a ambos lados de la nueva zona SL2 estableciendo una separación con las zonas SL3 previstas en el planeamiento vigente. Con esta modificación que prevé un vial entre la zona SL3 y SL2. 	<p>Documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memoria descriptiva y justificativa 2.5.3 La mejora de la movilidad - EAE 5.2.8. Movilidad 6.10.11 Movilidad - Normas urbanísticas Art. 17. Sistema viario Art. 18. Sistema de espacios libres. 5. Aparcamientos Art. 19. Sistema de equipamientos comunitarios. 5. Aparcamientos Art. 20. Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitarios. 4. Aparcamientos Art. 22. Parámetros generales de aplicación según volumetría específica. 11 y 12.
<p>6. En fecha 26/10/2020 se recibe al Registro de Planeamiento con número de documento 847 el Acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca dando traslado del informe técnico firmado en fecha 16/09/2020.</p>	
<p>A raíz de este informe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el grado de protección del edificio pasa a Protección A2 - a pesar de no establecer una prohibición para los usos residencial y turístico, tampoco asegura que sea posible su implantación. Del informe se desprende la dificultad de poder implantar estos usos debido a la obligación de mantener la planta libre de acuerdo con la declaración de Bien Catalogado - Teniendo en cuenta que es necesario definir los usos para la valoración del aprovechamiento urbanístico, se 	<p>Documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memoria descriptiva y justificativa 2.5.2 Justificación de los usos asignados a GESA

considera más adecuado continuar en la línea de las instrucciones del Gerente de Urbanismo con entrada en el Registro de Planeamiento en fecha 25/09/2020 relativas a no permitir los usos residencial y turísticos en el edificio de Gesa	
7. Informe de la Dirección General de la Costa y el Mar, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, con entrada día 4/11/2020	
Se hacen consideraciones sobre la representación en los planos de la línea de ribera de mar, y sobre la necesidad del cumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas. La respuesta a este informe se recoge en la memoria justificativa	Documentos: - Memoria descriptiva y justificativa

3.2. INTEGRACIÓN DE LAS APORTACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El informe en lo referente a la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la MP PGOU Sector Llevant-Façana Marítima (fase DAE), de la jefa de la Sección I de la CMAIB, concluye que se propone formular la declaración ambiental estratégica favorable con los condicionantes que se recogen a la tabla siguiente, con la explicación de cómo se han incorporado en la propuesta definitiva del plan.

INTEGRACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	
1. En los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual se tienen que incorporar las Áreas de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI)	
Se traslada este plano de los planos de información a los planos de ordenación.	Documentos: Planos de ordenación
2. Según el Servicio de Aigües Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos, en el subámbito C, al estar afectado por la zona de servidumbre del torrente de Na Bàrbara: a) A todos los efectos no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados (según el artículo 7.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico) b) Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de esta, tanto en su suelo como en su vuelo. Tendrá que garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o recortadas por aquella (según el artículo 7.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).	
Una superficie muy reducida del subámbito C está afectada por la zona de servidumbre de torrente. Cómo se explica en la memoria, se han desplazado ligeramente las alineaciones oficiales de las edificaciones previstas, por lo cual las zonas lucrativas no invaden la zona de servidumbre, siendo la distancia entre la alineación oficial y el margen del torrente superior a los 5 metros. Aun así, se añade al artículo 29 de las Normas , en el apartado de	Documentos: Normas: Artículo 29

medidas ambientales, lo siguiente: "Se estará a la regulación establecida en el artículo 7.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico"	
3. Según el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Energía y Cambio Climático: a) A pesar de que la presente MP prevé dispensar el edificio de GESA de un consumo energético casi nulo, se tiene que estudiar la posibilidad de instalar energías limpias en sus cubiertas, vidrios o revestimientos.	
<p>En el EAE se recoge respecto a este apartado lo siguiente: En el proyecto de rehabilitación del edificio de GESA se tiene que cumplir, como mínimo las determinaciones del DBHE 2019, del Código Técnico de la Edificación, correspondientes a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - las condiciones de las instalaciones térmicas (HE2) - la contribución de aportación de un 70% de agua caliente sanitaria ACS mediante captación solar (H4) - la generación mínima de energía eléctrica fotovoltaica (HE5) que tendrá que cumplir los condicionantes establecidos en el código H5 del CTE. <p>No es la regulación de la presente modificación la que prevé dispensar en el edificio de GESA de un consumo energético casi nulo, sino que tanto la Directiva 2010/31 relativa a la eficiencia energética de los edificios, como el Código Técnico de la Edificación establecen que podrán decidir no establecer los requisitos mínimos de eficiencia energética los edificios protegidos para ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, debido a que el cumplimiento de estos requisitos mínimos de eficiencia energética pudieran alterar su carácter o aspecto. Aun así, se incluirá una determinación en el artículo 29 que especifique lo siguiente: "En el edificio de Gesa, se tiene que estudiar la posibilidad de instalar energías limpias en sus cubiertas, vidrios o revestimientos"</p>	<p>EAE: Apartado 6.8</p> <p>Normas: Artículo 29</p>
3. Según el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Energía y Cambio Climático: b) Mientras el tranvía no esté construido se tiene que proponer un transporte público alternativo.	
<p>Tal como recoge el EAE y el estudio de movilidad generada, mientras no se disponga del tranvía, se tendrá que establecer un servicio de autobús urbano que complete el transporte público del sector. Este servicio se instaure a medida que se crea la demanda. Se comunicará al área de Movilidad del ayuntamiento la necesidad de implementación del transporte público en relación al desarrollo previsto en los subámbitos B y C.</p>	<p>EAE: Apartado 6.10.7</p> <p>Estudio de movilidad generada: Apartado 5.6.1</p>
3. Según el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Energía y Cambio Climático: c) Visto que las zonas B y C, donde se construirán las viviendas, son de riesgo de inundaciones, la MP propone como medida preventiva no habilitar la zona con dotación de servicios públicos; se propone que se estudie la posibilidad de dotar la zona con servicios públicos teniendo en cuenta medidas de prevención de las inundaciones (por ejemplo, que estas dotaciones estén en el primer piso y no en las plantas bajas) puesto que la no dotación de servicios induce movilidad.	
<p>La medida preventiva a la que se refiere este apartado sobre que se tiene que evitar establecer servicios o equipaciones sensibles en las</p>	<p>Normas Art. 23</p>

<p>edificaciones afectadas por zona inundable, corresponde a las prescripciones del informe de Servicios de Planificación de la Dirección Gneral de Recusos Hídricos. Dicho esto, en relación a la cuestión de movilidad inducida que se apunta de fondo, hay que señalar que:</p> <p>En la zona C, finalmente, no se construirán viviendas y se prevé un uso principal terciario, como medida de prevención ante el riesgo de inundación y ante los niveles sonoros existentes. Además, en las normas se recoge la obligación de situar la planta baja a una cota superior a 1 m encima el punto de referencia de aplicación.</p> <p>En la zona B, de uso residencial principal, se pretende evitar parte de los desplazamientos inducidos a causa del trabajo fuera del barrio, mediante la obligatoriedad de implantación de un mínimo de servicios en la zona. Así lo regula el artículo 23 de las Normas, que obliga en las zonas de uso principal residencial F0(CF) implantar en la situación 2, el uso comercial, como mínimo en la superficie correspondiente al 30% de la edificabilidad en planta baja, dando fachada a los viales principales, como la avenida México y la calle Callao.</p>	
<p>Se recuerda que, en relación a las aguas pluviales, esta modificación tiene que cumplir con lo establecido en el artículo 58 y también en cuanto a las zonas verdes urbanas, al artículo 62 del PHIB 2015. Aunque se recomienda que ya se dé cumplimiento al artículo 60 del PHIB 2019.</p>	
<p>El artículo 60 del PHIB sobre la exigencia en los nuevos desarrollos urbanísticos de recogida de aguas pluviales, de incorporación de sistemas urbanos de drenaje sostenible, y de previsión de suelo permeable, se recogen en las normas del plan.</p>	<p>Normas Art. 29</p>

4. RESUMEN SELECCIÓN ALTERNATIVA SELECCIONADA

En la propuesta de modificación de planeamiento se analizan 4 alternativas:

- **Alternativa 0:** 534 viviendas previstas

Se trata del actual planeamiento vigente que es el que se aprobó en 2006, debido a la anulación por una sentencia del TSJB de la modificación de 2009. Se tendría que derrocar el edificio de GESA el cual se declaró BIC en 2007, por lo cual es una alternativa inviable desde el punto de vista normativo.

- **Alternativa 1:** 718 viviendas previstas

Primera línea: se mantienen los ELP y los equipamientos previstos en la MPGOU del año 2009 anulada, asignando aprovechamiento lucrativo al edificio de GESA (uso admitido residencial y turístico)

Segunda línea: las parcelas se ordenan según volumetría específica variando ligeramente las alturas permitidas, se destinan dos parcelas a uso residencial y 2 parcelas a uso administrativo. Se mantiene la parcela de equipamiento público y la parcela calificada como zona SL3 en el planeamiento vigente.

- **Alternativa 2:** 1059 viviendas previstas

La diferencia respecto a la alternativa 1 es la ordenación en segunda línea, que consta de 4 isletas de uso residencial plurifamiliar, 1 isleta que se destina a equipación y otra isleta mantiene la ordenación SL3.

- **Alternativa 3:** 715 viviendas previstas

Primera línea: las parcelas lucrativas se ordenan mediante una volumetría específica, proponiendo edificaciones de 5 plantas de altura; se mantiene una parcela destinada a equipamiento público y otra destinada a zona a espacio libre y equipamiento integrados (EL/EQ). Ya se ha ejecutado la zona EL/EQ y parte del espacio libre público (ELP).

Segunda línea: respecto de la MPGOU anulada se mantienen 2 parcelas a las que se asigna el uso residencial plurifamiliar, 3 parcelas calificadas como equipamiento público y otra mantiene la ordenación de la zona SL3.

- **Alternativa 4** (variante alternativa 3): 732 viviendas previstas

Primera línea: para las parcelas lucrativas se establece una edificabilidad máxima permitida, el número de plantas y el régimen de usos permitido, siendo necesario un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

Segunda línea: respecto de la MPGOU anulada se mantienen 2 parcelas donde la tipología edificatoria es según volumetría específica y el uso principal asignado residencial plurifamiliar, 3 parcelas calificadas como equipamiento público y otra mantiene la ordenación de la zona SL3.

De las 4 alternativas propuestas, la alternativa 2 contempla la creación de un gran espacio libre público (ELP) en primera línea, siendo este uno de los principales objetivos de la MPGOU 2009 anulada y que, por el mandato del Pleno del Ayuntamiento de 21/12/2017 se pretende recuperar. En la alternativa 2 se incrementa la densidad de población sin superar las 75 viviendas/hectárea.

A raíz de la tramitación llevada a cabo, se plantea una nueva **alternativa 2b**, que incorpora el contenido de los informes y alegaciones recibidas en el trámite posterior a la aprobación inicial de la presente modificación puntual de PGOU, y la normativa sectorial sobrevenida. Se enumeran los principales aspectos que se han resuelto en el documento para aprobación definitiva:

En relación a la ordenación establecida en el **subámbito A**:

- No se prevé la prolongación de la calle Joan Alcover y Joan Montaner y Bordoy hasta llegar a la vía litoral puesto que supondría desvirtuar uno de los objetivos principales de esta modificación, que es la creación de una gran espacio libre equipado. Pero en la ficha del sistema EI1b*/PJ-P 71-07-P se incluye que no se permite ningún tipo de instalación o de edificación en la franja que da continuidad en estas calles y que atraviesa el espacio libre público para tener una “reserva” para poder ejecutar un vial en un futuro si se considerara necesario.
- El régimen de usos del edificio de Gesa es el correspondiente al cuadro de usos nº8 del artículo 65, con la prohibición de implantar los usos residenciales y turístico. Esta prohibición de usos disminuye el aprovechamiento del edificio y teniendo en cuenta la densidad de los subámbitos B y C, se opta por modificar la titularidad del equipamiento EQb*2 que pasa de público a privado y el subsuelo del espacio libre público EL/EQ*2.

En relación a la ordenación establecida en el **subámbito B**:

- Se suprime el vial en dirección norte-sur, hecho que implica una disminución de suelo destinado a viario y un incremento de la superficie de suelo residencial. Se amplía la sección del vial en sentido este-oeste a 15 m, siguiendo indicaciones del informe de Movilidad. Este vial se prevé preferentemente de uso restringido y plataforma única.
- Se prevén dos parcelas donde se concentra gran parte de la edificabilidad prevista. Se ordenan con el criterio establecido para todo el Sector Llevant: bloques en altura en dirección norte-sur y bloques con alturas inferiores en el sentido este-oeste. La parcela que colinda con la avenida México corresponde al aprovechamiento urbanístico asignado a Endesa, mientras que la parcela que da fachada a la calle Callao será de titularidad de Mapfre.
- En la parcela situada al norte, se prevén 4 bloques perpendiculares a la citada avenida manteniendo las alturas de 9 plantas. Los bloques en sentido este-oeste se plantean de 4 plantas de altura en la fachada en la avenida México y en el vial interior del subámbito.
- La parcela situada al sur se ordena con los mismos criterios que la anterior.

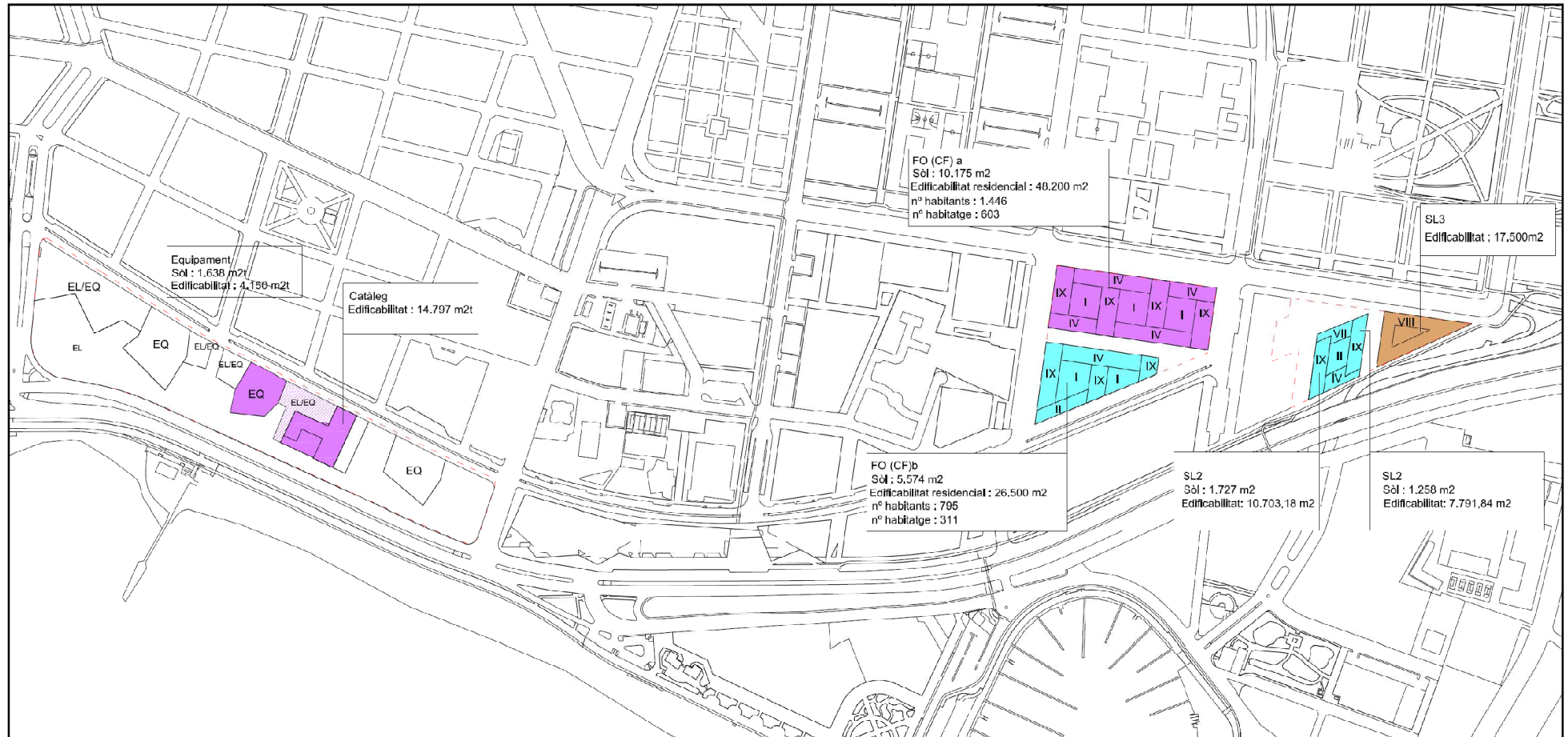
En relación a la ordenación establecida en el **subámbito C**:





- Este es el ámbito que sufre una mayor modificación respecto la propuesta aprobada inicialmente por hecho de prever la continuidad de la calle Callao hasta la avenida México, de acuerdo con las determinaciones del informe del Departamento de Movilidad.
- Se establece una nueva alineación en forma de cuña en la zona lucrativa, a efectos de que en un futuro sea posible dar continuidad a la calle Callao.
- La previsión de la continuidad de este vial afecta a la parcela calificada como zona SL3 y que hace esquina con la avenida México y la calle Brotad. Teniendo en cuenta que estos terrenos no están incluidos en el ámbito de la presente modificación puntual de PGOU, se está tramitando una modificación puntual de PGOU complementaria a esta.
- Se mantiene la calificación y los parámetros urbanísticos de la zona SL3 propiedad de IBAVI + Drach Hoteles, a excepción de la profundidad edificable que se ha ampliado a 13m para poder materializar la edificabilidad asignada por el planeamiento de 17.500m². El resto del suelo lucrativo de este subámbito se califica como zona SL2 donde el uso principal es el terciario y donde se permite que el 30% de la edificabilidad de la parcela se destine a uso residencial y otro 30% se destine a uso turístico.
- Las alineaciones oficiales de estas zonas SL2 y SL3 se han atrasado ligeramente para no invadir los 5 metros de la zona de servidumbre del torrente.
- Se prevé un vial de 16,5 metros de anchura a ambos lados de la nueva zona SL2 estableciendo una separación con las zonas SL3 previstas en el planeamiento vigente. Estos viales se prevén preferentemente de uso restringido y plataforma única.

La diferencia más significativa respecto del documento aprobado inicialmente es que se realiza el cómputo de estándares teniendo en cuenta los usos globales implantados, siendo el residencial plurifamiliar y el terciario, tal y como determina el artículo 43 de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).

La ordenación no supone un incremento del suelo residencial por lo cual no es necesario prever suelo reservado para sistemas generales.

Se incorpora a los planos de ordenación la cartografía con la delimitación de la zona inundable (T=500 años) del IDEIB, de acuerdo con la prescripción del informe de la Dirección General de Emergencias e Interior.



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

Alternativa 2b – Propuesta definitiva

5. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El programa de vigilancia ambiental establece en qué fase del proyecto se tiene que ejecutar cada medida de prevención, reducción y compensación de los efectos ambientales; los indicadores que hay que analizar y con qué frecuencia, así como las acciones a emprender ante la superación de los valores límite establecidos.

Buena parte de las medidas se trasladan a las **Normas Urbanísticas** asociadas al plan, formando parte del marco normativo específico del ámbito de ordenación que regula esta MP del PGOU y recogidas en el Capítulo V con el título de Determinaciones de carácter medioambiental. Así pues, se prevé que sean objeto de control a las fases sometidas a licencias y autorizaciones por parte de la Administración.

La elaboración y aprobación del **proyecto de urbanización** del espacio público, los viales y los equipamientos públicos corresponde al Ayuntamiento de Palma. Este deberá recibir la aprobación por parte de la Comisión de Seguimiento de la Fachada Marítima. Deberá incorporar las condiciones que establecen las normas y el documento ambiental estratégico.

Los **proyectos de edificación** tienen que incorporar todas las medidas previstas para mejorar la calidad del aire, el agua, la energía, la biodiversidad, el medio socioeconómico y el paisaje, integradas en el **estudio de sostenibilidad ambiental**.

En **fase de funcionamiento** corresponde a las administraciones encargadas, tanto a escala municipal como autonómica realizar las inspecciones y el seguimiento de las variables ambientales, de acuerdo con sus competencias.

Se presentan dos tablas resumen en relación al seguimiento ambiental del plan.

- Una tabla de la aplicación del **Plan de vigilancia ambiental**, en que las medidas se agregan por fases de implementación y se establecen indicadores, frecuencia de seguimiento y acciones para compensar el incumplimiento. (ver tabla 2).
- Una tabla resumen de las **medidas de prevención, reducción y corrección** de los efectos ambientales, organizadas por temas y fases de implementación que hay que supervisar (ver tabla 3)

PLAN DE VIGILANCIA de la MP del PGOU de Palma Sector Llevant - Façana Marítima				
Fase	Medida	Indicador	Frecuencia	Acciones ante el valor límite
Planificación - Proyecto de urbanización	Diseño de proyectos: medidas previstas para mejorar la calidad del aire, el agua, el verde urbano y la biodiversidad, el medi socioeconómico y el paisaje	Revisar en el departamento de Gestión Urbanística si en los proyectos se prevé la introducción de las medidas ambientales y del PGOU. Evaluación positiva por parte de la Comisión de Calidad de la Façana Marítima.	En el proyecto básico y en el definitivo	No aprobar el proyecto definitivo si no se incorporan las medidas pertinentes
Proyecto de edificación	Diseño de proyectos y estudio de sostenibilidad ambiental: medidas previstas para la reducción del uso de agua, ahorro y producción de energía, reducción de residuos	Revisar en el departamento de Licencias Urbanísticas y por la Comisión de Calidad de Façana Marítima si en los proyectos se aplican las medidas ambientales y del PGOU.	En el proyecto básico y en el definitivo	No aprobar el proyecto definitivo si no se incorporan las medidas pertinentes
Planificación - Proyecto de urbanización	Protección del confort acústico: reducción de velocitat en los viales y restricción de la circulación de vehiculos en los viales interiores	Revisar la implementación de las medidas.	En el proyecto básico y en el definitivo	No aprobar el proyecto definitivo si no se incorporan las medidas pertinentes
Construcción	Protección del confort ambiental diurno	Vigilar los niveles de generación de ruidos, gases y polvo por parte de la maquinaria y los equipos de obra.	Comprobaciones periódicas en la fase de ejecución	Selección de maquinaria y equipos adecuados que dispongan de sistemas silenciadores y con niveles bajos de ruido y emisiones de gases
Construcción	Gestión de obra. Final de obra	Comprobar que se incluyen las medidas técnicas incorporadas en los proyectos.	Según legislación existente en la materia	No se permite el incumplimiento del proyecto de obra
Funcionamiento	Protección del confort ambiental acústico	Comprobar la implementación de las medidas correctoras.	Estudios acústicos en la revisión del MER. Consell de Mallorca en la via de cintura y Ayuntamiento en el resto de las zonas.	Implementar medidas correctoras acústicas adicionales.
Funcionamiento	Revisión del funcionamiento de las medidas de eficiencia energética y producción de energía eléctrica solar	Hacer el seguimiento del plan de gestión energética de los edificios.	Anualmente	Medidas para el cumplimiento de la normativa urbanística
Funcionamiento	Revisión del consumo de agua en relación con la cantidad de habitantes	Hacer el seguimiento de los niveles de consumo de agua.		
Funcionamiento	Revisión del funcionamiento de los sistemas de ahorro de agua: captación agua de lluvia, recirculación aguas grises	Hacer el seguimiento de contadores digitales de consumo de agua de los edificios		

Tabla 2. Aplicación del Plan de vigilancia Ambiental .

PLAN DE VIGILANCIA de la MP del PGOU de Palma Sector Llevant - Façana Marítima			NORMAS URBANÍSTICAS	FASES				MARCO NORMATIVO - Organismo competente
MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES				Proyecto de urbanización (PU)	Proyecto de edificación (PE)	Construcción (C)/ Urbanización (U)	Funcionamiento (F)	
Atmósfera	Aire	Medidas para la gestión de la calidad atmosférica						CTE. Ley 34/2007. RD 1.073/2002
	Ruido	Cumplimiento del CTE sobre aislamiento acústico						CTE. Ley 34/2007. RD 102/1011
		Cumplimiento de la Ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones.						Art. 23, 24, 25 y 26.
		Reducción velocidad a 50km/h en la vía litoral						Consell de Mallorca
		Tractamiento del subámbito A como espacio público de prioridad para peatones y ciclistas						
		Restricción circulación vehículos en los nuevos viales interiores (subámbitos B y C)						
		Pantallas vegetales estratificadas en el subámbito A						
		Seguimiento de la eficiencia de las medidas en los mapas estratégicos de ruido						Àrea Medi Ambient-Aj.Palma
	Iluminación	Instalación de farolas eficientes para la prevención de la contaminación lumínica						Norma 44. PTI de Mallorca
Agua	Consumo edificios	Instalar sistemas de fontanería de bajo consumo						Art.61. PHIB 2019
		Disponer de aljibes para el aprovechamiento del agua de lluvia						Art. 60. PHIB 2019
		Instalar contadores de agua individuales						Art. 61.3 PHIB 2019
		Instalar sistemas de recirculación de agua caliente						
		Sistema de reutilización de aguas grises para inodoros y otros usos						
	Espacio libre	Diseño de los jardines teniendo en cuenta la escasez hídrica						Art. 61.3 PHIB 2019
		Riego del espacio público con agua regenerada						Art. 217. PGOU
	SUDs	Doble sistema de drenaje en el proyecto de urbanización del espacio libre sobre los aparcamientos						
		Sistemas urbanos de drenaje sostenible, pavimentos permeables, aceras rebajadas						Art. 60. PHIB 2019
		Recogida del agua de lluvia en tanques de tormenta						
		En el espacio libre verde, como mínimo un 70% de la superficie ha de disponer de vegetación y ser permeable						
		En los viales y la superficie pavimentada, mínimo un 15% tiene que ser permeable (alcorques continuos y aceras permeables)						
	Inundaciones	Diseño de edificaciones y usos teniendo en cuenta el riesgo de inundación						
Saneamiento	Instalación de la red de saneamiento separativa (pluviales residuales)						Art. 75.4. PHIB 2019	
Energía	Edificios	Edificios de consumo energético casi nulo y certificado de eficiencia energética clase A						Art. 32. 2. Llei 10/2019
		Generación de energía renovable para autoconsumo en la cubierta de la edificación						Art. 53.5 Llei 10/2019
		Disponer del plan de gestión energética						Art. 33, 34 y 35. Llei 10/2019
		Incorporar estudios de sostenibilidad ambiental y uso de materiales de construcción de bajo impacto						
		Control del cumplimiento del código técnico de edificación (CTE) en aspectos ambientales						CTE

Verde urbano y biodiversidad	Espacio libre	Vegetación de bajo requerimiento hídrico, con buena estructura, condiciones de sombra y humedad						Article 61.3 PHIB 2019
		Estratificación vertical de vegetación para nidificación y presencia de flores todo el año para favorecer la polinización						
		Seleccionar especies variadas apara crear diversidad cromática						
		Provisión de suelo de calidad para la plantación de árboles de tamaño suficiente para generar sombra						
		Asegurar una superficie vegetada y permeable superior al 70% en el espacio libre público EL1b*						
	Viario	Los árboles viarios deben disponer de suficiente volumen de suelo para poder crecer con una envergadura que proporcione sombra en la calle y contribuya a mitigar el efecto isla de calor.						
	Edificios	Se recomienda la instalación de fachadas y cubiertas verdes en los edificios						
		Mejora ambiental del tramo final del torrente de Na Bàrbara						Informe a la Revisió del PG
Medio socioeconómico	Edificios	Incorporación del estudio de sostenibilidad ambiental, control y seguimiento						
	Usos	Acoger usos comerciales, como mínimo en un 30% de la superficie, en las plantas bajas de las zonas residenciales.						
	Espacio libre	Medidas favorecen la seguridad: evitar callejones sin salida, buena visibilidad, plantas bajas comerciales						
		Medidas que favorecen la accesibilidad: rampas, señalizar cambios de nivel, evitar deslumbramientos						
	Equipamientos	Estudio de sostenibilidad ambiental, materiales de construcción de bajo impacto						
		Plantas bajas permeables. Aparcamientos para bicicletas						
	Movilidad	Tratamiento de los viales interiores de los subámbitos B y C de prioridad para peatones						
		Limitación velocidad a 50km/h en la via litoral						
		Requerimiento de estudios de movilidad generada						Article 61. Llei 10/2019 y LUIB
		Asegurar aparcamientos para bicicletas						
		Reserva de plazas para vehículos eléctricos						art. 65.1 de la Llei 10/2019
		Establecer puntos de recarga de vehículos eléctricos						art. 66 de la Llei 10/2019
	Alojamiento turístico	Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos						Art. 29 PIAT
		Parámetros ambientales en establecimientos turísticos (eficiencia energética, ahorro en el consumo y gestión eficiente del agua, gestión de residuos)						art.42 PIAT
Residuos	Previsión de sistemas de separación y recogida de todas las fracciones de residuos (especial orgánica)							
	Se recomienda la instalación de sistemas de osmosis para el suministro de agua potable y la reducción de envases							
Paisaje		Potenciar los corredores visuales entre barrios interiores y el frente marítimo						
		Incremente del verde urbano						
		Relacionar el ámbito con el entorno inmediato						
		Se recomienda la instalación de fachadas o cubiertas verdes en los edificios						

Tabla 3. Resumen de las medidas de prevención, reducción y corrección de los efectos ambientales