

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

36824 *Departament de Planejament i Gestió urbanística. Servei juridicoadministratiu de Planejament. Exp:PA2017 0007. Aprovació definitiva de la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) en el Sector Llevant- Façana Marítima*

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 25-02-2021, va aprovar definitivament la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) en el Sector Llevant- Façana Marítima, mitjançant el següent acord:

“**INFORME DE LA TAG CAP DE SERVEI.**- Pel Ple de l' Ajuntament de data 18/12/18 es va aprovar inicialment la Modificació del PGOU de Palma -Sector Llevant- Façana Marítima, redactada pels serveis municipals. A l' esmentat acord s' indicava que prèviament a l' aprovació definitiva se n' havia d' obtenir informe favorable de la Direcció General d' Aviació Civil. A més s' aprovava la documentació ambiental consistent en l' Estudi Ambiental Estratègic.

El projecte de Modificació del PGOU juntament amb la seva documentació ambiental consistent en l' Estudi Ambiental Estratègic es va sotmetre a informació pública per un termini de 45 dies mitjançant la seva publicació al BOIB núm. 6 de dia 12/01/19 (edicte 168), al diari “DIARIO DE MALLORCA” de dia 16/01/19, i al tauler electrònic d' anuncis i edictes de la seu electrònica d' aquesta Corporació de dia 14/01/19 fins a dia 22/03/19.

Durant aquest termini es varen presentar al·legacions per part de: GESTILAR ISLAS MALVEIRAS SLU, ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SL, GRUP MUNICIPAL POPULAR i MAPFRE INMUEBLES SGA SA juntament amb MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS SA. A més, fora de termini es va presentar al·legació per part de l' entitat GRUND PALMALLEVANT SL. Totes aquestes al·legacions han estat informades mitjançant els següents informes:

- L' al·legació presentada per GESTILAR ISLAS MALVEIRAS SLU ha estat informada pels serveis tècnics de Planejament en informe de data 4 de novembre de 2020.
- L' al·legació presentada per ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SL ha estat informada pel servei jurídic de Planejament en informe de data 29 de març de 2019; pels serveis tècnics de Planejament en informe de data 5 de novembre de 2020; pels tècnics de la CMAIB en informe de 24 d' abril de 2019; i per informe de la cap del Servei de Valoracions de data 30 d' octubre de 2019.
- L' al·legació presentada pel GRUP MUNICIPAL POPULAR ha estat informada pel servei jurídic de Planejament en informe de data 10 d' abril de 2019; i pels serveis tècnics de Planejament en informe de data 4 de novembre de 2020.
- L' al·legació presentada per MAPFRE ha estat informada pel servei jurídic de Planejament en informe de data 11 d' abril de 2019; i pels serveis tècnics de Planejament en informe de data 5 de novembre de 2020.
- L' al·legació presentada per GRUND PALMALLEVANT SL ha estat informada pel servei jurídic de Planejament en informe de data 20 de juny de 2019.

Amb posterioritat a l' aprovació inicial ha arribat informe de la Direcció General d' Aviació Civil, de 29 de gener de 2019, de caràcter favorable. A més, s' han sol·licitat i emès tota una sèrie d' informes que es relacionen a continuació:

- 1) Informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d' Estudis i Planificació, de 24 d' octubre de 2019, sobre l' existència de recursos hídrics suficients i la protecció del domini públic hidràulic. Informe d' EMAYA de 13/01/20. I nou informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d' Estudis i Planificació amb data d' entrada de 22 d' abril de 2020. Tots aquests informes s' analitzen a l' informe de la tècnica municipal de medi ambient, de data 23/11/2020, informe que té en compte la versió de la Mod. del PGOU per a l' aprovació definitiva. I segons informe d' EMAYA, de 10 de desembre de 2020, vist l' informe de la tècnica de medi ambient de Planejament Urbanístic, en el qual s' indica que el cabal de sanejament serà inferior al previst en el desenvolupament del Pla vigent, s' informa favorablement la present modificació puntual del Pla General.
- 2) Informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d' Aigües Superficials, de 28 de novembre de 2019: informe favorable amb prescripcions.
- 3) Acord de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca, traslladant l' informe tècnic de data 16 de setembre de 2020, sobre el catàleg de l' edifici GESA. S' analitza a l' informe dels serveis tècnics de Planejament de data 30/10/20.
- 4) Acord de la Comissió Insular d' Ordenació del Territori i Urbanisme, de 27 de febrer de 2019, de caràcter favorable amb observacions. Aquestes observacions són analitzades a l' informe dels serveis tècnics de Planejament de data 3 de juny de 2019.



- 5) Informe sol·licitat a la Direcció Insular de Territori i Paisatge, no emès.
- 6) Informe sol·licitat a la Direcció Insular d' Infraestructures i Mobilitat, no emès.
- 7) Informe sol·licitat a ABAQUA (per expressa indicació del Document d' Abast), emès el 14 de febrer de 2019 en el sentit que ABAQUA no gestiona cap infraestructura ni instal·lació de sanejament ni depuració en el terme municipal de Palma.
- 8) Informe sol·licitat a la Direcció General d' Energia i Canvi Climàtic, no emès.
- 9) Informe sol·licitat a la Direcció General d' Ordenació del Territori, Servei d' Ordenació del Territori i Urbanisme, emès en data 28 de març de 2019, amb consideracions, si bé es reconeix que el contingut del projecte no afecta a aspectes de l' ordenació urbanística o territorial sobre els que hagi de pronunciar-se aquesta Direcció General. Aquest informe va ser objecte d' anàlisi a l' informe de la cap de servei jurídic de Planejament, de 10 d' abril de 2019 i a l' informe dels serveis tècnics de Planejament de data 3 de juny de 2019.
- 10) Informe sol·licitat a la Direcció General de Mobilitat i Transports, no emès.
- 11) Informe sol·licitat a la Direcció General d' Arquitectura i Habitatge, no emès.
- 12) Informe sol·licitat a la Direcció General d' Ordenació del Territori, no emès.
- 13) Informe sol·licitat a la Direcció General d' Interior, Emergències i Justícia, emesos en data 12 de febrer (favorable amb condicions, analitzades a l' informe dels serveis tècnics de Planejament de data 3 de juny de 2019) i 1 d' abril de 2019 (favorable).
- 14) Informe sol·licitat a la Demarcació de Costes de les Illes Balears, emès el 22 d' octubre de 2020, i amb entrada en l' Ajuntament el 27 d' octubre de 2020; s' analitza a l' informe dels Serveis tècnics de Planejament de 11 de novembre de 2020, i s' indiquen les modificacions a introduir en l' instrument de planejament als efectes de donar compliment a les consideracions de l' informe de l' Administració de Costes. Es torna sol·licitar informe a la Demarcació de Costes abans de l' aprovació definitiva (rebut de 20/11/20), si bé aquest no s'ha emes dins termini.
- 15) Informe sol·licitat a l' Autoritat Portuària, emès el 20 de febrer de 2019, amb caràcter favorable.
- 16) Informe sol·licitat a la Delegació d' Infraestructura de la Defensa, emès en data 31 de gener de 2019 amb caràcter favorable.
- 17) Informe sol·licitat al Ministeri d' Indústria, Energia i Turisme, emès el 20 de febrer de 2019 amb caràcter favorable.
- 18) Informe sol·licitat a la Societat Municipal d' Aparcaments i Projectes (SMAP), emès el 19 de febrer de 2019, aclarint certes qüestions consultades des del Servei de Planejament.
- 19) Informe sol·licitat al Departament de Mobilitat, emès el 19 de febrer de 2019, analitzant les afeccions sobre la mobilitat de la present Modificació del planejament, i proposant una sèrie de mesures i recomanacions a tenir en compte en la proposta de planejament. S' analitza dit informe a l' informe dels serveis tècnics de Planejament de data 3 de juny de 2019. També a l' informe de la tècnica municipal de medi ambient de data 12 de juny de 2020, i instruccions del Gerent d' Urbanisme de 17/06/20, sobre la prolongació del carrer Joan Alcover.
- 20) Informe sol·licitat al Departament d' Infraestructures i Accessibilitat, no emès.
- 21) Informe sol·licitat a EMAYA, emès en data 20 de febrer de 2019, de caràcter favorable.
- 22) Informe sol·licitat a la Comissió de Centre Històric i Catàleg, emès amb caràcter favorable en data 5 de febrer de 2019.
- 23) A més, es va fer consulta a les següents entitats: GOB, TERRAFERIDA, i les Associacions de Veïns de La Soledat, del Polígon de Llevant i de Ses Veles, sense que es presentés cap escrit per aquestes entitats.

En data 10/03/20 té entrada en el Servei jurídic de Planejament la versió de la Modificació del PGOU de Palma-Sector Llevant-Façana Marítima preparada pels serveis tècnics de Planejament, redactada després de l' anàlisi de les al·legacions presentades i els informes emesos amb posterioritat a l' aprovació inicial.

En data 30/06/2020 el Consell de la Gerència d' Urbanisme va aprovar "Deixar constància que l' expedient PA 17/07, expedient de Modificació del Pla General de Palma-Sector Llevant- Façana marítima va quedar afectat per la suspensió dels terminis per a la tramitació dels procediments, aprovada pel RD 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l' estat d' alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19. I que des de l' 1 de juny de 2020 es reprèn el còmput dels terminis administratius pel que fa a l' esmentat expedient." L' esmentat acord es va notificar als propietaris afectats per la present Modificació del Pla general, i es va publicar.

En data 23 de setembre de 2020 els serveis tècnics de Planejament emeten informe sobre la necessitat d'introduir canvis a la versió de la Modificació del PGOU amb entrada en el servei de Planejament de 10/03/20, com a conseqüència de les posteriors instruccions del Gerent d'Urbanisme sobre la prolongació del vial Joan Alcover i sobre els usos del catàleg de GESA, concretament instruccions verbals sobre no permetre els usos residencial i turístic.

En data 28 de setembre de 2020 s'envia al Gerent d'Urbanisme l'anterior informe tècnic de 23 de setembre de 2020 i es demanen instruccions sobre la proposta d'ordenació per a l'aprovació definitiva.

En data 25/09/20 té entrada en el Servei de Planejament escrit del Gerent d'Urbanisme segons el qual considera procedent optar per no permetre els usos residencial i turístic al quadre d'usos del catàleg de GESA, allò a la vista de les mesures de protecció de l'edifici, juntament amb la seva pròpia tipologia, projectat per destinar-se a un ús administratiu, la qual cosa permet aventurar serioses dificultats per aconseguir en fase de projecte l'autorització per implantar un ús residencial o turístic.

En data 01/10/20, els serveis tècnics de Planejament emeten nou informe sobre ajustos en l'equipament previst com de titularitat privada EQ-b*2.

En data 06/10/20 el Gerent d'Urbanisme rep l'anterior informe i la sol·licitud d'instruccions.

En data 16/10/20 té entrada en el servei de Planejament nova versió de la Modificació del PGOU de Palma-Sector Llevant-Façana Marítima preparada pels serveis tècnics de Planejament, on ja es consideren les instruccions sobre no permetre l'ús residencial i turístic a l'edifici de GESA. Aquesta nova versió s'envia al Gerent d'Urbanisme.

En data 16 d'octubre de 2020, arrel de la comunicació dels Serveis Jurídics municipals sobre la contestació a la demanda de reclamació de responsabilitat patrimonial presentada per Endesa, es sol·licita informe al Cap de Departament de Planejament i Gestió sobre el millor encaix entre les eventuals repercussions econòmiques derivades de l'incompliment parcial (per manca de demolició de l'edifici de GESA, després catalogat) del Conveni de l'any 2003 entre l'Ajuntament i Endesa, i la present Modificació puntual del Pla General.

Segons informe de 17 d'octubre de 2020 del Cap de Departament de Planejament i Gestió, i amb la conformitat del Gerent d'Urbanisme, s'indica: "...en la present fase de planejament, s'haurà d'incloure, en la Fitxa de la Unitat d'execució prevista a la proposta de Modificació del Pla general, una determinació indicant que en el projecte de reparcel·lació de la Unitat

d'execució s'haurà de determinar i quantificar el major valor que hagi pogut representar per a la propietat la manca de demolició i la recuperació del valor de l'edifici catalogat (edifici GESA), sent a càrrec d'Endesa (o qui se subrogui en la seva posició) l'obligació de restituir a l'Ajuntament el valor que ja hagi estat compensat en el marc del Conveni signat l'any 2003 entre l'Ajuntament i GESA-Endesa."

En data 19 d'octubre de 2020 finalment va tenir entrada l'acord de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca pel qual es trasllada l'informe tècnic de data 16 de setembre de 2020. Aquest informe s'analitza a l'informe dels serveis tècnics de Planejament de data 30/10/20. En data 02/11/2020 el Gerent d'Urbanisme es ratifica en la necessitat de no permetre els usos residencial i turístic en el catàleg de GESA, a la vista de l'informe dels tècnics de Patrimoni.

En data 02/11/2020 té entrada en el servei de Planejament nova versió de la Modificació del PGOU de Palma-Sector Llevant-Façana Marítima preparada pels serveis tècnics de Planejament, on es consideren: l'informe del cap del Departament de Planejament i Gestió Urbanística de data 17 d'octubre de 2020 sobre les repercussions econòmiques derivades de l'incompliment parcial del Conveni del 2003 entre l'Ajuntament i Endesa; l'acord de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca donant trasllat de l'informe tècnic de 16/09/2020 sobre la Fitxa de catalogació de l'edifici de GESA; i la justificació del compliment de l'article 37 de la LUIB i del sòl dotacional segons l'article 43 de la LUIB, en base a la nova redacció donada a aquests articles per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19. Es remet dita documentació al Gerent d'Urbanisme pel seu coneixement i instruccions, en el seu cas, en data 03/11/2020.

En data 11/11/20 i núm. 924 té entrada en el servei de Planejament la documentació preparada per la tècnica municipal de medi ambient consistent en l'Estudi Ambiental Estratègic. Aquesta documentació es correspon amb els arxius electrònics PLANEJAMENT/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-EAE-v20201111.

En data 12/11/20 i núm. 929 té entrada en el servei de Planejament la documentació preparada per la tècnica municipal de medi ambient consistent en el DOCUMENT RESUM de l'Estudi Ambiental Estratègic, i que es correspon amb els arxius electrònics PLANEJAMENT/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-DOCUMENT RESUM-EAE-v20201112.

En data 12/11/20 i núm. 935 té entrada en el servei de Planejament nova versió de la Modificació del PGOU de Palma-Sector Llevant-Façana Marítima preparada pels serveis tècnics de Planejament, on s'integren les determinacions de l'Estudi Ambiental Estratègic; les determinacions de l'informe de la Direcció General de la Costa i el Mar; i les instruccions verbals del Gerent d'Urbanisme relatives a l'accés





restringit dels vials interiors dels subàmbits B i C.

En data 17/11/2020 es va enviar a la CMAIB la documentació referida a l' article 24 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d' avaluació ambiental, als efectes que l' òrgan ambiental formuli la declaració ambiental estratègica. Es sol·licitava el tràmit d' urgència.

En data 25/11/20 i núm. 982 té entrada en el servei de Planejament el document Memòria de Mobilitat elaborada per l' enginyera municipal, a la vista de la proposta final per a la modificació del Pla General.

En data 27/01/21 i núm. 53 té entrada en el servei de Planejament el document Informe de Sostenibilitat Econòmica, elaborat per la cap del Servei municipal de Valoracions, a la vista de la proposta final per a la modificació del Pla General.

En data 04/02/21 ha tingut entrada la declaració ambiental estratègica aprovada pel Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears. Dita declaració és favorable respecte de la Modificació Puntual PGOU Sector Llevant-Façana Marítima, amb certes condicions.

En data 05/02/21 i núm. ha tingut entrada en el servei de Planejament la proposta final de la Modificació del PGOU de Palma-Sector Llevant-Façana Marítima, preparada pels serveis tècnics de Planejament, després de la declaració ambiental estratègica formulada per la CMAIB; es trasllada una còpia en paper i els corresponents arxius electrònics han quedat arxivats a la carpeta electrònica ubicada en la xarxa en el següent enllaç: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2017-0007-FAÇANA MARITIMA\PA2017-0007-v20210204-AD. En la mateixa data, i amb núm. 122 té entrada en el Servei de Planejament la versió castellana de la part normativa de la present Modificació del PGOU, amb els corresponents arxius electrònics arxivats a la carpeta electrònica ubicada en la xarxa en el següent enllaç: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2017-0007-FAÇANA MARITIMA\PA2017-0007-v20210520-NORMAScast.

Aquesta proposta final de pla suposa canvis respecte de l' aprovada inicialment, com a conseqüència de les al·legacions hagudes, els informes emesos i la corresponent tramitació ambiental. Aquests canvis, els principals dels quals es relacionen a l' Annex a la present proposta, no es consideren substancials d' acord amb la regulació continguda a l' article 165 del Reglament de la LOUS.

En data 08/02/21 i núm. 132 ha tingut entrada en el servei de Planejament el document elaborat per la tècnica municipal de medi ambient relatiu a DOCUMENT RESUM que inclou els aspectes assenyalats en els apartats 2.b) i c) de l' article 26 de la Llei de 21/2013 d' avaluació ambiental. Les versions catalana i castellana de l' esmentat document es troben a la carpeta de PLANEJAMENT/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-v20210204-AD.

Es fa constar que es sol·licitarà informe a la Secretaria General en virtut de les seves funcions d'assessorament legal al Ple i les Comissions, atribuïdes en l' article 122.5.e) apartat 2n. de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, en relació a l' article 123.2 del mateix text legal, que tindrà caràcter preceptiu perquè es tracta d'assumptes que exigeixen una majoria especial. Dit informe se preveu també a l'article 85 de la Llei 20/2006, Municipal i de Règim Local de las Illes Balears, de 15 de desembre.

Atès el que disposen els articles 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, d' acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny, així com l' article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d' Urbanisme de les Illes Balears, pot aprovar-se definitivament la proposta de modificació del Pla General d' Ordenació Urbana de Palma.

Per això, i atesos els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals; els art. 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), i amb el quòrum establert a l'article 123.2 del capítol II, títol X de la Llei 7/85 de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/03, de 16 de desembre de Mesures per la modernització del govern local, RDL 781/86, de 18 d'abril, art. 99 i següents del Reglament Orgànic del Ple, 4-1-e) i 12-a) del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, es considera que el Consell de la Gerència pot adoptar la següent resolució:

Proposar a la Junta de Govern l'aprovació definitiva del projecte de modificació del Pla General d' Ordenació Urbana de Palma, per tal que sigui elevat a l'ajuntament Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent:

ACORD

1.- Informar i resoldre les al·legacions presentades per les entitats que figuren a la part expositiva del present acord en sentit estimatori o desestimatori segons es desprèn dels informes emesos a que es fa també menció a l' esmentada part expositiva, i de la pròpia proposta de Modificació del Pla general que se sotmet a aprovació definitiva. Aquests informes obren a l' expedient i s' aproven mitjançant el present acord, i es notificaran individualment a cadascun dels al·legants els informes corresponents a la seva al·legació, juntament amb el present acord i el seu Annex.

2.- Aprovar definitivament la Modificació del PGOU de Palma -Sector Llevant- Façana Marítima, redactada pels serveis municipals, i que consta de la documentació següent: Memòria descriptiva i justificativa, Normes urbanístiques, Memòria social, Plànols d' informació i Plànols d' ordenació (arxius electrònics I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2017-0007-FAÇANA MARITIMA\PA2017-0007-v20210204-AD i I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2017-0007-FAÇANA





MARITIMA\PA2017-0007-v20210520-NORMAScast. pel que fa a la versió castellana de la part normativa); Memòria de Mobilitat, elaborada per l'enginyera municipal, i amb data d'entrada en el servei de Planejament de 25/11/20 i núm. 982; Informe sobre valor de la unitat d'aprofitament i coeficients de ponderació, que es va aprovar inicialment i Informe de Sostenibilitat Econòmica, elaborat per la cap del servei de Valoracions, i amb data d'entrada en el servei de Planejament de 27/01/21 i núm. 53. I Document Resum (arxius electrònics PLANEJAMENT/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-v20210204-AD.

La documentació que s'aprova definitivament incorpora certs canvis respecte de la documentació que es va aprovar inicialment, els principals dels quals es relacionen a l'Annex al present acord, i són conseqüència del compliment dels informes emesos amb posterioritat a l'aprovació inicial, de les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública i de la tramitació ambiental haguda. Aquests canvis no es consideren canvis substancials, segon s'ha argumentat a la part expositiva.

3.- Notificar el present acord als al·legants, juntament amb els informes corresponents a les seves al·legacions. Notificar també a totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades per la present modificació del planejament durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació.

4.- Comunicar el present acord als Serveis municipals que es puguin trobar afectats, així com a l'Oficina de la Revisió del PGOU, i a l'Institut Municipal d'Innovació a efectes d'allò previst a la Llei del Cadastre Immobiliari.

5.- Donar trasllat al Consell Insular de Mallorca i al Govern de les Illes Balears i a la Delegació de Govern del present acord, dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada, així com una còpia dels documents més rellevants de l'expedient, posteriors a l'aprovació inicial.

6.- Comunicar el present acord a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.

7.- Donar trasllat a la Direcció General d'Aviació Civil de la certificació de l'acte d'aprovació definitiva, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada, de conformitat amb allò que es regula a la disposició addicional segona.6 del Real Decret 2591/1998, de 4 de desembre, en la seva redacció donada pel real Decret 297/2013, de 26 d'abril.

8.- En el termini de quinze dies hàbils des de l'aprovació del pla, remetre al Butlletí Oficial de les Illes Balears per a la seva publicació: A) El present acord juntament amb la normativa adient, amb una referència a la direcció electrònica en la que l'Ajuntament posa a disposició del públic el contingut íntegre del Planejament aprovat. B) Un extracte que inclogui els aspectes indicats a l'article 26.2 b) de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. C) I les mesures pel seguiment dels efectes en el medi ambient de l'aplicació del pla. Els continguts dels apartats B) i C) es corresponen amb el Document Resum elaborat per la tècnica municipal de medi ambient amb els arxius electrònics PLANEJAMENT/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-v20210204-AD."

ANNEX sobre els principals canvis que s'han introduït en el document d'aprovació definitiva de la Modificació puntual del PGOU de Palma -Sector Llevant- Façana Marítima, respecte de la Modificació aprovada inicialment, segons informe dels Serveis tècnics de Planejament

"D'acord amb l'article 165.1.b del RLOUS, es relacionen a continuació els canvis que han tengut lloc en el document aprovat inicialment en data 18/12/2020 arrel del tràmit d'informació pública i consulta als organismes afectats:

- Prolongació del carrer Callao fins l'avinguda Mèxic, arrel de l'informe del Departament de Mobilitat. Implica la tramitació i aprovació d'una modificació puntual de PGOU complementària a aquesta (PA/2019-0013)
- Instruccions del Gerent d'Urbanisme relatives a no permetre l'ús residencial i turístic a l'edifici de Gesa
- Acord de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.
- Informe sobre les repercussions econòmiques derivades de l'incompliment parcial del Conveni del 2003 entre l'Ajuntament i Endesa i la Modificació puntual de Pla General Sector Llevant- Façana Marítima
- Aprovació de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, que modifica els articles 37 i 43 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Acord de Declaració Ambiental Estratègica

Aquests canvis es concreten de la següent manera en el document:

Subàmbit A:

- es preveu un gran espai lliure públic amb el manteniment de l'edifici de Gesa en el qual no es permetent l'ús residencial ni turístic. Es preveuen tres equipaments, dos dels quals són de titularitat pública (EQ*b1 i EQ*b3) i un és de titularitat privada (EQ*b2). La zona EL/EQ*1 es de titularitat pública, i la zona EL/EQ*2, situada entre l'edifici de Gesa i l'equipament EQ*b2 és de titularitat privada sota la rasant del carrer Joan Maragall.



Subàmbit B:

- es preveuen dues illetes on l'ús principal és el residencial plurifamiliar:
 - zona F0(CF)a, amb una superfície de sòl de 10.175 m² i una edificabilitat permesa de 48.200 m²t. L'índex d'intensitat residencial és de 1/80 i el número d'habitatges màxim permès és de 603.
 - zona F0(CF)b, amb una superfície de sòl de 5.574 m² i una edificabilitat permesa de 26.500 m²t. L'índex d'intensitat residencial és de 1/80 i el número d'habitatges màxim permès és de 331.
- Amb la modificació de l'article 43 de la LUIB en la DF3^a de la Llei 2/2020, s'ha suprimit el paràmetre del número màxim d'habitatges, havent de tenir en compte el sostre màxim d'ús residencial i el número màxim d'habitants. Aquest canvi en la LUIB permet en el present projecte poder modificar l'índex d'intensitat residencial i disminuir-ho a 1 habitatge cada 80 m² de superfície construïda. Amb el mateix sostre residencial i número d'habitants, es poden obtenir un major número d'habitatges de menor superfície construïda.
- S'estableix l'obligació que es destini a un ús distint al residencial el 30% de l'edificabilitat en planta baixa.
- El vial interior d'aquest subàmbit es considera preferentment d'accés restringit i plataforma única.

Subàmbit C:

- Es preveu una illeta qualificada com a zona SL2 amb ús principal terciari amb una superfície de sòl de 2.985 m² i una edificabilitat permesa de 18.495,02 m²t.
- Es manté la qualificació i els paràmetres edificatoris de la zona SL3, amb una superfície de sòl de 2.480 m² i una edificabilitat permesa de 17.500 m²t.
- El vial interior d'aquest subàmbit es considera preferentment d'accés restringit i plataforma única.

Aquestes modificacions introduïdes no suposen canvis substancials en la modificació de PGOU.””

Complint amb l'art. 181 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca, es publica perquè es prengui general coneixement i als efectes pertinents.

Contra aquesta resolució que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu de conformitat amb l'article 114 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i els articles 45 i ss. de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, modificada per la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptats des de l'endemà de la seva publicació. Tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Així mateix i d'acord amb l'art. 70 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, es publica tot seguit el text complet de les ordenances d' aquesta modificació de PGOU:

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL I. NATURALESA, CONTINGUT I ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

- Art. 1 Objecte de la Modificació
- Art. 2 Àmbit territorial
- Art. 3 Contingut de la Modificació Puntual
- Art. 4 Vigència
- Art. 5 Interpretació
- Art. 6 Determinacions gràfiques
- Art. 7 Obligatorietat

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

- Art. 8 Desenvolupament i execució de la Modificació.
- Art. 9 Desenvolupament de la Modificació quant als criteris urbanístics.
- Art. 10 Estudis de Detall
- Art. 11 Projectes urbans d'ordenació



Art. 12 Projectes de Reparcel·lació
Art. 13 Projectes d'Urbanització.

TÍTOL SEGON – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 14 Classificació i qualificació del sòl.
Art. 15 Sistemes.
Art. 16 Zones.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS.

Art. 17 Sistema Viari (clau IF0b)
Art. 18 Sistema d'espais lliures (clau EL1B*)
Art. 19 Sistema d'equipaments comunitaris clau (EQ)
Art. 20 Sistema d'espais lliures públics i equipaments comunitaris (clau EL/EQ).

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 21 Definicions
Art. 22 Paràmetres generals d'aplicació al tipus d'edificació segons volumetria específica.
Art. 23 Règim general d'usos.
Art. 24 Zona de volumetria específica configuració flexible clau F0(CF)a
Art. 25 Zona de volumetria específica configuració flexible clau F0(CF)b
Art. 26 Zona terciari preferent en ordenació volumètrica interior (SL2).
Art. 27 Zona terciari en ordenació volumètrica singular 1 (SL3)

CAPÍTOL IV. DELIMITACIÓ I REGULACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ.

Art. 28 Unitat d'Actuació UE/71-03

CAPÍTOL V. DETERMINACIONS DE CARÀCTER MEDIAMBIENTAL

Art. 29 Prescripcions i determinacions relatius al projecte d'urbanització i als projectes d'edificació
Art. 30 Altres prescripcions i determinacions

ANNEXES NORMATIUS

ANNEX 1 Fitxa del Catàleg de Protecció d'edificis i elements d'interès històric, arquitectònic i paisatgístic de Palma referent a l'edifici de GESA.
ANNEX 2 Fitxes dels sistemes.
ANNEX 3 Fitxes d'unitats d'actuació

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL I. NATURALESA, CONTINGUT I ABAST DE LA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

Art. 1 Objecte de la Modificació

La present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma té per objecte la reordenació de l'àmbit situat entre de l'Avinguda Gabriel Alomar i el carrer Manuel Azaña, i entre el carrer Joan Maragall i la Via Litoral, als efectes d'assegurar la titularitat pública de tots els sòls situats a migdia del carrer Joan Maragall, entre l'avinguda Gabriel Alomar i el carrer Manuel Azaña amb l'excepció de la parcel·la on es situa l'edifici de GESA, la parcel·la d'equipament privat EQb*2 i el subsòl de l'espai lliure públic EL/EQ*2 i la transformació d'aquells en un ampli espai lliure i equipaments públics, tot relocant fora d'aquests sòls la major part de l'aprofitament urbanístic reconegut pel planejament vigent. Així com integrar en el sistema descrit l'edifici catalogat de GESA, amb la qualificació de catàleg i l'atribució d'aprofitament lucratiu.



Art. 2 Àmbit territorial.

L'àmbit objecte de la present Mod PGOU Espais Lliures és el que ve reflectit en els plànols d'ordenació i específicament en el plànol d'ordenació O.1, de caràcter discontinu i amb una superfície total de 68.858 m².

Aquest àmbit compren tres subàmbits, la delimitació dels quals és la següent:

- Subàmbit A. D'una superfície aproximada de 40.319 m², està delimitat per l'avinguda Gabriel Alomar Villalonga, els carrers de Joan Maragall, Manuel Azaña i la Via Litoral.
- Subàmbit B. D'una superfície aproximada de 18.247 m², està delimitat per l'avinguda Mèxic, per la prolongació dels carrers Brotad i Joan Maragall, i pel carrer Puerto Rico.
- Subàmbit C. D'una superfície aproximada de 10.292 m², situat entre l'avinguda de Mèxic i la Via Litoral, a llevant de la prolongació del carrer Brotad.

Art. 3 Contingut de la Modificació Puntual

La present mod. PGOU està integrada pels següents documents:

El volum 1 conté:

- La Memòria descriptiva i d'informació.
- La Memòria justificativa i d'ordenació.
- Les Normes urbanístiques.
- Fitxes de sistemes
- Fitxes de la Unitat d'execució
- Fitxa del catàleg
- Memòria social
- La documentació gràfica consistent en:
 - Plànols d'informació.
 - Plànols d'ordenació.

El volum 2 conté:

- Estudi ambiental estratègic
- Càlcul del valor de la unitat d'aprofitament i coeficient de ponderació. Estudi de mercat
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Memòria de mobilitat

Art. 4 Vigència

La vigència d'aquesta Modificació és indefinida i desplega els seus efectes des de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes Urbanístiques en el BOIB, i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió, d'acord amb el regulat al PGOU de Palma.

Art. 5 Interpretació

En tot allò no previst en la present Modificació, són d'aplicació subsidiàriament les "Normes del Pla. Refòs" (BOIB n°177 12/12/2006), les seves modificacions posteriors i el Text Refòs de les Normes Urbanístiques del PGOU vigent.

Art. 6 Determinacions gràfiques

1. Les determinacions de la present modificació puntual venen grafiades en els plànols de la sèrie D.01 d'ordenació del sòl urbà del PGOU, on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb la seva clau identificativa i qualificació corresponent, així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió i totes aquelles altres que li són pròpies per tractar-se d'una modificació puntual del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palma en el Sector Llevant – Façana Marítima.

2. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb la corresponent clau que la identifica.

3. En el cas que en el subsòl corresponent a terrenys qualificats de sistema d'espais lliures, s'hi permet un ús compatible amb la qualificació de sistema d'equipaments, s'identifica amb una doble clau separada amb una barra inclinada, clau EL/EQ, de tal manera que la primera clau correspon al sistema establert per la Modificació Puntual pel sòl en superfície i la segona clau correspon a la qualificació permesa per aquesta



mateixa modificació en el nivell inferior.

Art. 7 Obligatorietat

Tant les administracions públiques com les persones particulars estan obligades a complir les determinacions o disposicions d'aquesta Modificació Puntual, i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, ja tingui caràcter definitiu o provisional, ja sigui d'iniciativa privada o pública, ha d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

Art. 8 Desenvolupament i execució de la Modificació.

El desenvolupament d'aquesta Modificació i dels instruments de gestió i d'execució que la desenvolupen correspon, en primer lloc i prioritàriament a l'Ajuntament de Palma en tant que administració actuant, sens perjudici de les competències corresponents a altres administracions i organismes públics.

Poden també participar i col·laborar en l'execució d'aquest planejament els particulars individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores d'acord amb el que determinen aquestes Normes i conforme a la legislació vigent.

Art. 9 Desenvolupament de la Modificació quant als sistemes urbanístics.

1. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes quan estiguin inclosos dins l'àmbit d'una Unitat d'Actuació subjecte a reparcel·lació es farà mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta.
2. El desenvolupament dels sistemes les determinacions dels quals es defineixen en aquesta Modificació, s'executarà mitjançant la formulació del Projecte tècnic corresponent, i d'acord amb allò previst en aquestes Normes.

Art. 10 Estudis de Detall.

A més d'aquells casos en que aquestes Normes requereixen perceptivament la tramitació d'un Estudi de Detall, es podran també formular Estudis de detall per a l'ajust de la relació de les plantes baixes amb el terreny, així com per la precisió de les alineacions.

Art. 11 Projectes urbans d'ordenació.

Es redactaran "Projectes Urbans d'Ordenació" amb l'àmbit mínim de la superfície de cada illa, amb la definició pròpia d'un avantprojecte d'arquitectura i el grau de precisió suficient per a ser informats per la Comissió de Qualitat constituïda d'acord amb l'article 26 de les "Normes del Pla. Refòs" contingudes a la Mod. PGOU Palau de Congressos, en els supòsits de parcel·lació contemplats en els articles 25.5, 26.5, 27.5 i 28.5. En qualsevol cas, serà d'aplicació l'establert a l'article 26 de "Normes del Pla. Refòs" contingudes a la Mod. PGOU Palau de Congressos.

La concreció posterior d'aquests àmbits es podrà fer per projectes d'arquitectura de parts de cada illa, les quals prendran com a recomanació les directrius del projecte urbà d'ordenació de la subzona corresponent.

Art. 12 Projecte de Reparcel·lació.

1. Per a l'execució de la Unitat d'Actuació s'actuarà pel sistema de reparcel·lació, en la seva modalitat de cooperació. Conseqüentment es formularà i aprovarà el corresponent Projecte de Reparcel·lació conforme a les determinacions i continguts previstos per la legislació urbanística vigent.

Art. 13 Projectes d'Urbanització.

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquesta modificació puntual respecte de les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents projectes d'urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent i de conformitat amb el que determinen aquestes normes.
2. Els projectes d'urbanització derivats de

- Assolir el desenvolupament de la xarxa viària fixada pel planejament, amb els ajustos necessaris per tal de resoldre els itineraris i accessos de vianants i vehicles en les traces determinades.



- Regular l'execució del procés d'urbanització dels nous espais lliures d'acord amb el compliment de les determinacions especificades als apartats següents.

3. Els projectes d'urbanització i els projectes d'obres civils que es formulin en execució de la present Modificació Puntual s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en aquest document, en especial en allò que fa referència a les alineacions i rasants, podent ajustar per raons tècniques justificades els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies.

4. Els Projectes d'Urbanització i els projectes d'obres que es formulin per a l'execució dels espais lliures de la Façana Marítima i, en el seu cas, de l'aparcament públic soterrani, hauran d'acomplir a més dels requeriments anteriors, les determinacions següents:

- El gruix de la capa d'arrelament sobre la coberta de l'aparcament serà de com a mínim 100 cm. Aquesta capa d'arrelament estarà formada per un substrat altament porós i drenat, com una base de sorres fines. El projecte també haurà de determinar la proporció de matèria orgànica adequada.

- Per assegurar l'ancoratge de les espècies d'arbres i palmeres, el projecte d'enjardinament haurà de preveure, durant els primers anys, un sistema d'ancoratge enterrat que subjecti el pa de terra directament a l'estructura de la coberta.

- El projecte haurà de preveure dos sistemes de drenatge. D'una banda, l'enterrat que consistirà en una capa sobre la impermeabilització que cobrirà la totalitat de les superfícies a plantar. De l'altra, la xarxa de recollida d'aigües en superfície que consistirà en una combinació de reixes interceptores i embornals que canalitzaran les aigües cap als baixants de l'estructura. Les aigües de drenatge seran conduïdes a un o més dipòsits d'emmagatzematge per al seu ús posterior com a aigües de reg.

5. La resta de determinacions no contemplades en aquesta modificació puntual s'ajustaran al que s'estableix en el PGOU de Palma vigent.

TÍTOL SEGON RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 14 Classificació i qualificació del sòl.

1. El sòl objecte d'aquesta Modificació està classificat pel Planejament general vigent de Palma, en la seva totalitat, com a sòl urbà.

2. La present Modificació regula la qualificació del sòl en zones i sistemes, en els Capítols II i III d'aquest Títol Segon.

La delimitació concreta de les zones i sistemes es grafien en els corresponents plànols d'ordenació.

3. Així mateix, aquesta modificació delimita una Unitat d'Actuació que abasta part de l'àmbit de la Modificació, les condicions de gestió i execució de la qual es defineixen en l'article 29 d'aquestes Normes.

Art. 15 Sistemes.

Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquesta Modificació i, per tant, elements de l'estructura general, els sistemes que s'enuncien a continuació, amb el codi d'identificació corresponent, amb el qual es grafien en els plànols d'ordenació:

- Sistema viari clau IF0b
- Sistema d'espais lliures clau EL 1b
- Sistema d'equipaments clau EQ
- Sistema d'espais lliures i equipaments clau EL/EQ

Els sòls qualificats de sistemes per aquesta Modificació seran adquirits en virtut del sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació.

En qualsevol cas, la consideració de sistema urbanístic implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons el que disposa la legislació urbanística.

Art. 16 Zones.

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeixen de forma específica a cadascuna d'elles.





2. La present modificació, que opera únicament sobre sòl urbà, en desenvolupament de la zona F0(CF) (ordenació segons volumetria específica de configuració flexible), definida a partir de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, es creen dues noves subzones, F0(CF)a i F0(CF)b, totes elles segons volumetria específica de configuració flexible, però fixant determinats paràmetres específics per a cadascuna d'elles.

Cadascuna d'aquestes subzones abasta una illa, i la seva identificació ve grafiada als plànols de la sèrie D.01 d'ordenació del sòl urbà del PGOU, amb les claus identificatives detallades a l'apartat 2 de l'article 21 d'aquestes Normes.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS.

Art. 17 Sistema viari (clau IF0b)

1. Comprèn les instal·lacions i els espais destinats a la vialitat que han de permetre la connexió entre les diferents parts del sòl inclòs en la present Modificació, i amb el seu entorn, i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat a les seves necessitats.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau (IF0b), i es situa entre les alineacions de les zones i les delimitacions dels espais lliures i els equipaments.
3. Dins l'espai reservat a sistema viari es dibuixen solucions del funcionament dels encreuaments, calçades o enllaços, segons els criteris que la modificació del PGOU propugna. Aquestes solucions podran ser ajustades pels projectes d'urbanització, sense afectar les alineacions o delimitacions de la resta de sistemes.
4. Els vials interiors dels subàmbits B i C seran preferentment d'ús restringit, plataforma única i no es permetrà l'estacionament de vehicles.
5. Per sota l'espai del domini públic viari, es podrà ocupar el soterrani per passos de vehicles i/o vianants i per aparcament. Els aparcaments situats en el subsòl del sistema viari seran de titularitat pública, i la seva explotació podrà ser pública o privada mitjançant concessió administrativa o altres títols admissibles en Dret.
6. L'execució de les obres d'urbanització del sistema viari haurà d'ajustar-se al que determina l'article 13 d'aquestes Normes.

Art. 18 Sistema d'espais lliures (clau EL1b*)

1. Tenen la consideració d'espais lliures públics els assenyalats en els plànols de la sèrie D.01 d'ordenació del sòl urbà del PGOU amb la clau (EL1b*).
2. Tots els espais lliures delimitats en la present Modificació puntual seran de titularitat i domini públics.
3. En els sòls qualificats de sistema d'espais lliures, únicament s'admetran aquelles edificacions que siguin necessàries per a materialitzar els usos de lleure i esbarjo permesos amb les limitacions següents:

- L'altura màxima total no podrà superar en cap cas els 3,5 metres i amb una sola planta.
- L'edificabilitat màxima total no superarà el 0,02 m2 sostre/m2sòl.

La implantació d'aquests elements, així com la seva configuració i elements constructius, hauran de ser especialment respectuosos amb l'entorn on es situen.

4. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, destinats a l'esbarjo, passejada i repòs de la població, així com aquells usos públics a l'aire lliure que no condicionin la pràctica dels anteriors.
5. Es permet que en el subsòl dels espais lliures es puguin construir aparcaments de vehicles amb un màxim de dos (2) soterranis així com les seves rampes d'accés i també es permet l'ús per a infraestructures. Els Projectes Urbanístics dels espais lliures en els que es prevegi l'aprofitament de la planta soterrani per a aquests usos, establiran els mecanismes i sistemes necessaris per a garantir una correcta urbanització amb la plantació d'elements vegetals i/o arbustos a la superfície, i hauran de respectar com a mínim les determinacions establertes a l'apartat 4 de l'article 13 d'aquestes Normes.

Els aparcaments seran de titularitat i domini públics, i la seva explotació podrà ser pública o privada, en règim de concessió administrativa o altres títols admissibles en Dret.

6. En qualsevol cas els Projectes d'Urbanització dels espais lliures hauran de complir amb les estipulacions de l'article 13 d'aquestes Normes.

7. El projecte d'urbanització de l'espai lliure del subàmbit A garantirà que en el projecte d'execució, la superfície corresponent al 70% del mateix serà realment zona verda.
8. En cas d'ubicar un aparcament i/o altres estructures soterrades que es dissenyin i es construeixin s'executaran de manera que s'evitin inundacions i tinguin en compte els possibles canvis de flux soterrani – nivell freàtic de la zona a poca profunditat.
9. L'ordenació dels espais lliures públics requerirà informe de la Comissió de Qualitat constituïda d'acord amb l'article 26 de les "Normes del Pla. Refós" contingudes a la Mod. PGOU Palau de Congressos.

Art. 19 Sistema d'equipaments comunitaris clau (EQ)

1. El sistema d'equipaments inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris per a la població, i per raó de l'entorn on es situen. També s'inclou un equipament de titularitat privada EQb*2 i d'ús col·lectiu.
2. S'identifiquen aquests sòls en els plànols de la sèrie D.01 d'ordenació del sòl urbà del PGOU, amb la clau EQ i amb les subclaus definides a l'apartat 4 d'aquest article.
3. D'acord amb la classificació de tipus d'equipaments comunitaris establerts a les Normes Urbanístiques del PGOU de Palma, aquesta modificació puntual determina, pels equipaments de nova creació, l'assignació d'usos a les diferents peces de sòl destinades a equipaments, en funció de la seva dimensió i idoneïtat pel seu emplaçament.

La relació dels equipaments, així com l'assignació dels usos admesos, l'ocupació, altura i sostre màxims per a cada equipament són les que es relacionen a continuació.

4. Els equipaments de nova creació es concretaran mitjançant la formulació d'un Estudi de Detall (ED) que garantirà la coherència de la seva ordenació amb l'entorn de cada emplaçament. Aquesta ordenació respectarà l'edificabilitat assignada, l'ús i l'altura màxima funcional segons l'ús, quan estiguin assenyalades, dins de cada parcel·la, podent l'edificació resultant volar per damunt de la planta baixa sobre l'espai públic.

Clau	Emplaçament	Ús	Ocupació màxima	Altura màxima	Sostre màxim sobre rasant m2st	Sostre màxim addicional sota la plataforma situada a migdia del c/ Joan Maragall **
EQ_b*1	C/ Joan Maragall a ponent del c/ Joan Alcover	Sociocultural i/o Administratiu -Institucional	50%	PB + 3PP	4.800 m2	2.416,10 m2
EQ_b*2	C/ Joan Maragall a llevant del c/ Joan Alcover	Sociocultural, assistencial, sanitari i docent	80%	PB + 1PP	2.650 m2	1.500 m2
EQ_b*3	C/ Joan Maragall entre els carrers Joan Montaner i Can Pere Antoni	Sociocultural i/o Administratiu – Institucional	50%	PB + 3PP	4.800 m2	---

** Els usos admesos sota la plataforma situada a nivell del carrer Joan Maragall són, a més dels usos principals establerts per a l'EQ_b*1 i EQ_b*2*, l'esportiu, recreatiu, així com el comercial, establiment públic associats als equipaments que s'ubiquen en aquest àmbit

5. Es preveu que es puguin construir sota aquests sòls aparcaments de vehicles amb un màxim de dos (2) soterranis amb les seves rampes d'accés així com l'ús per a infraestructures. En aquests casos caldrà preveure els mecanismes i sistemes necessaris per resoldre adequadament els condicionants de tractament del sòl que comporti en superfície, la qualificació urbanística assignada per aquesta Modificació. L'aparcament mínim obligatori es regula segons article 332 de les NU del PGOU vigent.
6. Els equipaments EQb*1 i EQb*3 definits per aquesta modificació puntual seran de titularitat i domini públics sens perjudici que es puguin establir les concessions administratives o altres procediments previstos en la legislació vigent, per a la seva gestió i explotació. L'equipament EQb*2 és de titularitat privada.

Art. 20 Sistema d'espais lliures públics i equipaments comunitaris (clau EL/EQ)

1. Són sòls que al estar situats en dos nivells, -l'un que es correspon al del carrer Joan Maragall, amb algun connector vertical per salvar les diferències de rasant entre la nova plataforma i el carrer, i l'altre nivell que es correspon a la rasant de la Via Litoral-, admeten un doble ús, de tal manera que els sòls corresponents al nivell superior es destinen a espais lliures i els del nivell inferior a equipaments amb els usos previstos a l'article 19.4 d'aquestes Normes.

2. Aquests sòls estan situats enfront de la façana migdia del c/ Joan Maragall, entre l'avinguda de Gabriel Alomar i el carrer Joan Montaner, es qualifiquen com a sistema d'espais lliures i equipaments i s'identifiquen en el plànol de la sèrie D.01 d'ordenació del sòl urbà del PGOU amb la doble clau EL/EQ.

3. El tractament dels sòls situats al nivell superior s'ajustarà al que estableix l'article 18 d'aquestes Normes pels espais lliures, en els seus apartats 2, 3, 4 i 6, amb l'única excepció del que preveu l'apartat 4 de l'article 13 d'aquestes Normes.

4. Als sòls corresponents al nivell inferior els hi es d'aplicació el que estableix l'article 19, apartats 1 i 6 d'aquestes Normes pel sistema d'equipaments comunitaris amb les següents precisions:

- La coberta d'aquests equipaments coincidirà amb la cota del nivell del carrer Joan Maragall, exceptuant aquells elements que formin part de l'espai lliure superior.
- L'edificabilitat màxima és de 0,7 m²st/m²sl.
- En el subsòl es permet, també, situar-se aparcaments de vehicles amb un màxim de dos (2) soterranis amb les seves corresponents rampes d'accés i també es permet l'ús per a infraestructures. En tots els casos s'haurà de resoldre adequadament els condicionants de tractament del sòl que comporti en superfície la qualificació urbanística corresponent. Els aparcaments hauran de ser de titularitat pública a l'EL/EQ*1, sense perjudici que puguin ser explotats en règim de concessió administrativa o altres fórmules admissibles en Dret que garanteixin la titularitat pública. A l'espai lliure públic i equipament privat EL/EQ*2, la planta soterrani destinada a aparcament serà de titularitat privada, pel tal de poder complir amb la previsió d'aparcaments a les parcel·les d'equipament del PGOU i per poder donar cabuda a places d'aparcament que compensin la falta d'aquest a l'edifici de Gesa.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 21 Definicions

1. D'acord amb l'article 132 i 125 de les NNUU del PGOU s'estableix la zona F0(CF), - ordenació segons volumetria específica configuració flexible-, i es creen les subzones que a continuació es relacionen:

- F0(CF)a
- F0(CF)b

2. La regulació dels paràmetres així com la determinació de la densitat màxima residencial corresponents a cada subzona venen regulats als articles 24 i 25 d'aquestes Normes. La identificació gràfica d'aquestes subzones i la seva delimitació ve recollida en els plànols de la sèrie D.01 d'ordenació del sòl urbà del PGOU.

3. Així mateix, la present Modificació proposa una zona Terciari preferent en ordenació volumètrica interior (SL2) i manté la Zona Terciari en ordenació volumètrica singular 1 (SL3) d'acord amb allò establert a les "Normes del Pla. Refòs" contingudes a la Mod. PGOU Palau de Congressos, amb les especificitats definides en els articles 26 i 27 aquestes Normes.

Art. 22 Paràmetres generals d'aplicació al tipus d'edificació segons volumetria específica.

L'ordenació de les illes subjectes a aquest tipus d'ordenació respectarà, a més de les determinacions específiques per a cada subzona, les següents determinacions sobre aspectes generals, d'ordenació i d'aparcaments:

Aspectes generals

1. L'edificabilitat per a cada illa és la que es determina als articles 25 a 28 d'aquestes normes. No se podran superar els gàlils màxims d'ordenació fixats en cada illa i s'hauran de respectar els paràmetres vinculants.

2. Són d'aplicació al tipus d'ordenació per configuració flexible els paràmetres establerts a l'article 125 de les NNUU del Text Refòs del PGOU de Palma vigent, amb les especificacions establertes per aquestes Normes.

3. Així mateix, són d'aplicació els articles 84 i següents de les NNUU del Text Refòs del PGOU de Palma, pel que fa a normes comuns, a excepció de les especificacions establertes en aquestes Normes.

4. La possible modificació posterior de l'ús dels edificis ja construïts, es podrà fer, sempre que s'acompleixin les normes fixades per a cada zona en aquesta modificació del PGOU.



Ordenació

5. Les alineacions a vial són obligatòries, tal com s'indica en els plànols de la sèrie D.01 d'ordenació del sòl urbà del PGOU.
6. Quan les alineacions a espais interiors d'illa es configuren com alineacions flexibles i, per tant, no són obligatòries es poden variar fins un màxim d'un 20%, tret d'aquells casos en que s'especifiqui una altra cosa.
7. Les altures màximes es fixen als mateixos plànols de la sèrie D.01 d'ordenació del sòl urbà del PGOU. Per damunt d'aquestes, només es podran situar els cossos d'instal·lacions, sortides d'escapes, i elements ornamentals. En aquells casos en que els edificis es destinin com a mínim en un 60% del seu sostre a usos terciaris, s'admetrà la continuació de la pell de façana de l'edifici, fins a una altura de 3 metres més, amb la finalitat d'amagar visualment les instal·lacions i altres cossos permesos des de la via pública.
8. L'altura per planta correspon a la fixada per les normes del PGOU per a cada tipus d'ordenació. Quan l'edificació sigui destinada en la seva totalitat a ús comercial i oficines, s'admetrà que les altures màximes per planta puguin ser incrementades en un 10%, sense que això suposi augmentar el nombre de plantes ni l'edificabilitat resultant. També s'admet l'increment anterior limitat però a un 5% pel que fa als usos turístic i hoteler.
9. A les edificacions amb altures iguals o inferiors a 3 plantes no s'admeten cossos volats interiors o exteriors.
10. Els espais zonals que no estiguin ocupats per edificacions en altura es constitueixen en espais lliures d'illa i seran de titularitat privada.
11. A efectes d'aplicació d'aquestes normes, les referències a places d'aparcament ho són a places tancades i no poden ocupar espais lliures d'illa. Tampoc comptabilitzen a aquests efectes els estacionaments en superfície en espais públics.
12. Els accessos als aparcaments es produiran des de la xarxa viària, evitant travessar zones verdes. En el cas que això no fos possible, s'admet que puguin ser travessades les zones verdes de configuració lineal, sempre i quan la solució d'accessos sigui única per a tota la unitat de projecte.

Art. 23 Règim general dels usos

Amb caràcter general i en tot allò que aquesta Modificació no especifica detalladament serà d'aplicació el que determina el Text Refós del PGOU de Palma i especialment l'article 65 de les seves Normes Urbanístiques del PGOU amb les següents precisions:

- S'admeten els usos d'habitatge plurifamiliar amb les limitacions que es fixen específicament a cada subzona, comercials d'acord a la normativa sectorial, administratius, turístics i hotelers, així com la resta d'usos del quadre número 1, de l'esmentat article 65, d'acord amb el qual es regulen.
- Es prohibeixen els usos del tipus 4.4 –establiments públics- amb excepció de la restauració i bars amb horari regulat per l'ordenança corresponent.
- La implantació de l'ús comercial estarà vinculat a les autoritzacions dels equipaments comercials establertes en el PECMa. En el cas de parcel·les d'ús terciari amb ús comercial compatible, l'ús comercial al detall ha de ser com a màxim del 30 % de l'edificabilitat total permesa en una parcel·la.
- A les zones F0(CF) l'ús comercial s'ha d'implantar en situació 2, 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.
- Les autoritzacions dels establiments d'allotjament turístic s'hauran de sotmetre a les condicions relatives a l'ús turístic establertes en el PGOU i normativa sectorial d'aplicació.
- La implantació d'usos en planta baixa en àmbits per afectats per zones de risc d'inundació requerirà informe favorable de l'Administració de Recursos Hídrics corresponent.

Art. 24 ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA CONFIGURACIÓ FLEXIBLE clau F0(CF)a.

1. Definició.

Correspon al sòl destinat a noves construccions, de forma rectangular, donant façana a l'avinguda de Mèxic, carrer de Puerto Rico amb el que limita a ponent, carrer Brotad amb el que limita a llevant i al vial interior del subàmbit B.

S'identifica gràficament en el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000.

L'ús principal assignat és el residencial plurifamiliar.



2. Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació.	volumetria específica amb configuració flexible
Superfície.	10.175,00 m ²
Ocupació màxima en planta baixa.	100 %
Altura màxima.	Tal com s'indica en el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000, les alçades màximes són: PB + 8PP (28,80 m): edificacions situades en sentit paral·lel al c/ Puerto Rico PB + 3 PP (12,8 m): edificacions amb façana a l'avinguda Mèxic i al vial interior del subàmbit B. PB (4,5m): a l'interior de l'illa
Altura lliure mínima de les plantes.	2,60 (2,80 m en planta baixa)
Nombre màxim d'habitages.	603
Nombre màxim de places turístiques	105
Sostre edificable màxim.	48.200 m ²
Alineacions.	segons el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà
Cobertes.	planes a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori.	Segons article 332 de les NU del PGOU vigent.
Parcel·la mínima	320 m ²

3. Limitació de l'ús d'habitatge.

S'admeten els usos especificats a l'article 23 d'aquestes Normes, limitant l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar a un màxim de 603 habitatges.

4. Tipus de construccions i edificacions.

Les noves construccions estan representades en el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà.

Es permeten els cossos volats tancats, semitancats i oberts amb un màxim d'un metre de vol a tot el front edificable que dona a vial d'amplada igual o superior a 10 metres.

Les alineacions a espais interiors d'illa es configuren com alineacions flexibles no obligatòries. Poden ser superades per cossos volats oberts i semitancats fins a 1 m, sempre que compleixin amb l'establert a l'article 120 del Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General de Palma de 2006.

5. Condicions addicionals.

Es podrà subdividir la parcel·la en parcel·les de superfície superior a 320 m², sempre i quan es presenti un avantprojecte unitari de tota l'illa que respecti els paràmetres corresponents que li són d'aplicació, d'acord amb l'assenyalat a l'article 11.

Art. 25 ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA CONFIGURACIÓ FLEXIBLE clau F0(CF)b.

1. Definició.

Correspon al sòl destinat a noves construccions, de forma trapezoïdal, donant façana al carrer Felicià Fuster – Callao, carrer Puerto Rico amb el qual limita a ponent, carrer Brotad amb el que limita a llevant i al vial interior del subàmbit B.

S'identifica gràficament en el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000.

L'ús principal assignat és el residencial plurifamiliar.

2. Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació.	volumetria específica amb configuració flexible
Superfície.	5.574 m ²
Ocupació màxima en planta baixa.	100 %

Tipus d'ordenació.	volumetria específica amb configuració flexible
Altura màxima.	Tal com s'indica en el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000, les alçades màximes són: PB + 8PP (28,80 m): edificacions situades en sentit paral·lel al c/ Puerto Rico PB + 3PP (12,8 m): edificacions amb façana al vial interior del subàmbit B. PB + 1PP (6,4 m): edificacions amb façana a al carrer Felicià Fuster PB (4,5m): a l'interior de l'illa
Altura lliure mínima de les plantes.	2,60 (2,80 m en planta baixa)
Nombre màxim d'habitatges.	331
Nombre màxim de places turístiques	59
Sostre edificable màxim.	26.500 m ²
Alineacions.	segons el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà
Cobertes.	planes a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori.	Segons article 332 de les NU del PGOU vigent.
Parcel·la mínima	320 m ²

3. Limitació de l'ús d'habitatge.

S'admeten els usos especificats a l'article 23 d'aquestes Normes, limitant però l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar a un màxim de 331 habitatges.

4. Tipus de construccions i edificacions.

Les noves construccions estan representades en el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà.

Es permeten el cossos volats tancats, semitancats i oberts amb un màxim d'un metre de vol a tot el front edificable que dona a vial d'amplada igual o superior a 10 metres.

Les alineacions a espais interiors d'illa es configuren com alineacions flexibles no obligatòries. Poden ser superades per cossos volats oberts i semitancats fins a 1 m, sempre que compleixin amb l'establert a l'article 120 del Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General de Palma de 2006.

5. Condicions addicionals

Es podrà subdividir la parcel·la en parcel·les de superfície superior a 320 m², sempre i quan es presenti un avantprojecte unitari de tota l'illa que respecti els paràmetres corresponents que li són d'aplicació, d'acord amb l'assenyalat a l'article 11.

Art. 26 Zona terciari preferent en ordenació volumètrica interior (SL2).

1. Definició.

Correspon a la parcel·la edificable que limita a nord amb la prolongació del carrer Felicià Fuster, a ponent i a llevant amb vials que la separen de les zones SL3 i a sud-llevant amb una zona verda que la separa de la Via Litoral. S'identifica gràficament en el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000.

L'ús principal assignat és el terciari.

2. Condicions

Es manté la regulació específica d'aquesta zona dins l'àmbit de la present modificació regulada a l'article 19 de les "Normes del Pla. Refós", contingudes a la Mod. del PGOU Palau de Congressos. El sostre màxim edificable és de 18.495,02 m².

Es podran formular Estudis de detall per a la reordenació de volums respectant els criteris d'ordenació de la Modificació puntual de PGOU de Palma en el Sector de Llevant (A.D 02/06/2003).

El número màxim de places turístiques permeses és de 120.

La parcel·la mínima és de 320 m², sempre i quan es presenti un avantprojecte unitari de tota l'illa que respecti els paràmetres corresponents que li són d'aplicació, d'acord amb l'assenyalat a l'article 11.

Art. 27 Zona terciari en ordenació volumètrica singular 1 (SL3).

1. Definició.

Correspon a la parcel·la edificable que limita a nord amb l'Avinguda de Mèxic, a ponent amb el carrer que la separa de la zona SL2 i a sud-llevant amb una zona verda que la separa de la Via Litoral. S'identifica gràficament en el plànol de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000.

L'ús principal assignat és el terciari.

2. Condicions

Es manté la regulació específica d'aquesta zona dins l'àmbit de la present modificació regulada a l'article 20 de les "Normes del Pla. Refòs", contingudes a la Mod. del PGOU Palau de Congressos, amb l'única excepció d'eliminar l'apartat b) l'esmentat article. El sostre màxim edificable és de 17.500 m².

Es podran formular Estudis de detall per a la reordenació de volums respectant els criteris d'ordenació de la Modificació puntual de PGOU de Palma en el Sector de Llevant (A.D 02/06/2003).

El número màxim de places turístiques permeses és de 115..

La parcel·la mínima és de 320 m², sempre i quan es presenti un avantprojecte unitari de tota l'illa que respecti els paràmetres corresponents que li són d'aplicació, d'acord amb l'assenyalat a l'article 11.

CAPÍTOL IV. DELIMITACIÓ I REGULACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ.

Art. 28 Unitat d'Actuació UE/71-03

1. Àmbit.

La Unitat d'Actuació UE/71-03 amb una superfície de 44.715 m² està formada per cinc subàmbits que, fent referència a les UEL definides en la Modificació del Sector Llevant, són les següents:

- Un primer subàmbit incorpora el sòl lucratiu de la UEL/01A, situats a ponent del carrer Joan Alcover, entre aquest carrer i els terrenys qualificats com EQ, amb una superfície de 5.095 m²
- Un segon subàmbit inclou els terrenys ubicats entre els carrers Joan Alcover, Joan Maragall, la prolongació del carrer Joan Montaner i la Via Litoral, els quals forment part de la UEL/01B, amb una superfície de 9.100 m²
- Un tercer subàmbit incorpora el sòl lucratiu de la UEL/02A, amb una superfície de 4.985 m².
- Un quart subàmbit conté sòls qualificats com equipament en el planejament vigent situats entre l'avinguda Mèxic i la via Litoral a llevant de la prolongació del carrer Brotad, amb una superfície de 18.247 m²
- I un cinquè subàmbit que conté la part nord dels terrenys qualificats d'equipament en el planejament vigent entre els carrers Puerto Rico, Brotad, la prolongació del carrer Joan Maragall i l'avinguda Mèxic, amb una superfície de 7.288 m².

Aquesta Unitat d'Actuació ve delimitada gràficament en els plànols de la sèrie D.01 del PGOU d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000 i en el plànol d'Ordenació O.5. plànol de gestió.

2. Objectius.

Fer efectiu el trasllat de gran part de l'edificabilitat assignada pel planejament vigent a les Unitats d'execució UEL 01A i UEL 01B, amb la finalitat d'alliberar per a espais lliures públics i equipaments públics i privats la part de l'àmbit situada a migdia del carrer Joan Maragall, per tal de conformar el gran espai lliure públic i equipat de la Façana Marítima d'acord amb les determinacions d'aquesta Modificació, i amb la integració en el sistema descrit de l'edifici catalogat de GESA, amb la qualificació de catàleg i l'atribució d'aprofitament lucratiu.

3. Condicions d'ordenació i d'edificació

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació del PGOU i les noves edificacions s'executaran d'acord amb els paràmetres que es defineixen per a les subzones de volumetria específica (configuració flexible) claus F0(CF)a i F0(CF)b i SL2 d'aquestes Normes, així com la zona EQb*2 d'equipament privat.

Es mantindrà i rehabilitarà l'edifici de GESA catalogat, d'acord amb les determinacions de la fitxa del catàleg de protecció que s'adjunta com

Annex a aquestes Normes, amb el règim d'usos establert en el quadre nº8 de l'article 65 de les Normes Urbanístiques del PGOU vigent, amb l'excepció que no es permeten els usos residencial i turístic.

4. Reserves de sòl públic objecte de cessió

	(m2 sòl)
EL1*b Sistema d'espais lliures	5.372,23
EQ-b*1 Sistema d'equipaments comunitaris	2.997,00
EQ-b*3 Sistema d'equipaments comunitaris	2.438,00
EL/EQ*1 Sistema d'espais lliures i equipaments comunitaris	1.619,91
EL/EQ*2 Sistema d'espais lliures i equipaments comunitaris privats	1.644,00
IF0b Xarxa viària	6.978,00
SUBTOTAL SISTEMES LOCALS	21.049,14

5. Distribució de l'edificabilitat

Edificabilitat màxima: 110.258,99 m2st:

- 14.797,70 m2t amb coeficient de situació $CS=1$, corresponent a l'edificabilitat de l'edifici de Gesa
- 93.195,02 m2t amb coeficient de situació $CS=2,677$ corresponent a:
 - zona $F0(CF)a = 48.200$ m2t
 - zona $F0(CF)b = 26.500$ m2t
 - zona $SL2 = 18.495,02$ m2t
- 4.1510 m2t corresponent a l'EQb*2, amb coeficient de situació $CS=1$ i coeficient d'ús $CU= 0,75$ per l'edificabilitat sobre la rasant del carrer Joan Maragall i $CU= 1$ per l'edificabilitat sota al rasant d'aquest carrer.
- 1.150,80 m2t corresponent al subsòl de l'EL/EQ*2 amb coeficient de situació $CS=1$ i coeficient d'ús $CU=1$

Nombre màxim d'habitatges: 934 dels quals 603 corresponen a la zona $F0(CF)a$ i 331 corresponen a la zona $F0(CF)b$.

6. Tipus d'actuació urbanística

Aquesta actuació encaixa en la definició de les actuacions urbanístiques aïllades regulades en l'article 23.3 de la LUIB. D'acord amb el citat article, tenen aquesta consideració les actuacions d'execució del planejament que tinguin una finalitat diferent de les actuacions de transformació urbanística i les actuacions d'edificació i en particular, com és en el present cas, les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic. D'acord amb la definició d'aprofitament urbanístic objectiu de l'article 24.2 de la LUIB, i la regulació sobre l'aprofitament urbanístic de l'article 68 del RLOUS, la present actuació no suposa increment de l'aprofitament urbanístic, tot considerant que en les noves parcel·les lucratives es mantenen la mateixa tipologia edificatòria i el mateix índex d'intensitat d'ús residencial que el que preveu el planejament vigent objecte de modificació. I que l'augment d'edificabilitat es produeix pel trasllat de l'edificabilitat lucrativa que el planejament vigent reconeix a les Unitats d'execució UEL 01A i UEL 01B i UEL 02A, a una altra posició, menys favorable, una vegada homogeneïtzada dita edificabilitat mitjançant l'aplicació d'un coeficient que pondera la seva nova situació.

7. Condicions de gestió

Els sòls amb aprofitament lucratiu dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació assumiran els costos d'urbanització derivats del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament el 7 de febrer de 2007, del Projecte d'Urbanització aprovat definitivament, i dels Convenis que, en el seu cas, siguin d'aplicació.

L'increment de costos d'urbanització que resultin de la nova ordenació prevista en aquesta Modificació els assumiran les Administracions corresponents.

En el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Execució s'haurà de determinar i quantificar el major valor que hagi pogut representar per a la propietat la manca de demolició i la recuperació del valor de l'edifici catalogat (edifici Gesa), sent a càrrec d'Endesa (o qui es subrogui en la seva posició) l'obligació de restituir a l'Ajuntament el valor que ja hagi estat compensat en el marc del Conveni signat l'any 2003 entre l'Ajuntament i Gesa-Endesa.

8. Sistema d'Actuació

La unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació, amb la formulació del corresponent Projecte



de Reparcel·lació.

9. Pla d'etapes i termini.

El termini previst per l'execució d'aquesta Unitat d'Execució serà el comprès en el primer quadrienni a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Modificació.

CAPÍTOL V. DETERMINACIONS DE CARÀCTER MEDIAMBIENTAL

Art. 29 Prescripcions i determinacions relatives al projecte d'urbanització i projectes d'edificació

***Mesures ambientals:**

1) Tant l'obra pública (urbanització) com la privada (edificació) prevista en la present Modificació del PGOU hauran de complir amb totes les normatives sectorials ambientals que siguin d'aplicació, entre d'altres: Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera; Reial Decret 1073/2002, sobre avaluació i gestió de la qualitat de l'aire; Codi Tècnic de l'Edificació; Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears; Llei 10/2019, de canvi climàtic i transició energètica; Mapes Estratègics de Renou; PMUS; PIAT; etc.

Particularment es vol destacar, sense caràcter exhaustiu, les següents mesures extretes del DAE:

- L'exigència als projectes de construcció dels edificis de les mesures previstes al PHIB (articles 60 i 61) sobre mesures d'estalvi i eficiència en l'ús de l'aigua.
- L'exigència en els nous desenvolupaments urbanístics de sistemes urbans de drenatge sostenible (art. 60 PHIB). Així com pels projectes de nous desenvolupaments urbanístics d'establir xarxes de sanejament separatives d'aigües residuals i pluvials o bé mesures alternatives (art. 75.4 PHIB 2019) (pàg. 65 DAE)
- Les següents exigències per a les edificacions afectades per zona inundable, derivades del PHIB:
 - Les edificacions s'han de dissenyar tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials s'han de disposar a una cota tal que no estiguin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys (actualitzat en relació amb els canvis que pugui sofrir el clima i amb les millors i més noves tècniques disponibles en el moment de fer la sol·licitud del projecte), i tenint en compte el risc i el tipus de inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, si es garanteix l'estanquitat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de retorn. S'han de fer estudis específics per a evitar el col·lapse de les edificacions, tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més disposar de respiradors i vies d'evacuació per damunt de la cota d'aquesta avinguda. S'ha de preveure la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
 - S'ha d'evitar establir serveis o equipaments sensibles (hospitals, nous centres escolars o sanitaris, residències de persones grans, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, etc.) o infraestructures públiques essencials (nous parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, etc).
 - La planta baixa es podrà situar a una cota superior a 1,00 m damunt el punt de referència d'aplicació si és com a conseqüència de complir la cota mínima assenyalada per l'informe de l'administració de recursos hídrics corresponent.
 - Per als supòsits anteriors i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han de fomentar l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció.
 - El promotor ha de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicable en cada cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats.
 - Abans d'iniciar les obres el promotor ha de disposar del certificat del Registre de la Propietat que acrediti que hi ha anotació registral que indicant que la construcció es troba en una zona inundable (article 9.ter, "Obres i construccions a la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat" del Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifiquen el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril; el Reglament de planificació hidrològica, aprovat pel Reial decret 907/2007, de 6 de juliol, i altres reglaments en matèria de gestió de riscos d'inundació, cabals ecològics, reserves hidrològiques i abocaments d'aigües residuals).
 - A les zones inundables o potencialment inundables de baixa probabilitat d'inundació (per a avingudes amb període de retorn superior a 100 anys) es prohibeixen les instal·lacions o activitats d'emmagatzemament de substàncies prioritàries, tret que disposin d'un informe favorable de l'administració hidràulica i amb les mesures preventives necessàries, per a garantir la no afecció al domini públic hidràulic (article 105, "Limitacions als usos en zones inundables i zones potencialment inundables", del PHIB de 2019).





- S'estarà a la regulació establerta en l'article 7.3 del Reglament del Domini Públic Hidràulic

- Les exigències de la Llei de canvi climàtic en quant a que les noves edificacions que es construeixin siguin de consum energètic quasi nul; l'obligació d'incorporació de generació solar fotovoltaica per a autoconsum en la coberta de les edificacions; l'obligació de comptar amb un pla de gestió energètica a noves edificacions com a requisit per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació; les obligacions quant als punts de recàrrega de vehicle elèctric; etc

2) A més, hauran de complir amb les mesures addicionals incloses a l'apartat 6.4 de l'Estudi Ambiental Estratègic elaborat per la tècnica municipal de medi ambient, concretament:

- Les mesures d'estalvi i eficiència de l'ús de l'aigua addicionals a les exigides legalment seran, pel que fa als projectes de construcció dels edificis:

- Instal·lar aixetes o grifons electrònics amb sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua, als nous edificis d'oficines, hotels, habitatges turístics de vacances i altres edificis d'ús públic.
- Disposar de sistemes de recirculació de l'aigua calenta ACS per evitar la despesa d'aigua a l'aixeta fins que es posa calenta (si tarda 4 minuts en arribar l'aigua calenta es poden malgastar entre 4 i 23 litres d'aigua).
- Disposar de sistemes de captació d'aigua de pluja i dipòsits d'aigua pel seu emmagatzemament.
- Disposar de sistemes de recuperació d'aigües grises generals a les edificacions amb captacions i dipòsits d'emmagatzemament per a usos secundaris com el reg, la neteja i les cisternes d'inodor.

Aquest sistema està destinat exclusivament a la reutilització de la totalitat de l'aigua procedent de dutxes i banyeres amb l'objectiu d'omplir les cisternes dels inodors. No és permesa la captació d'aigua per aquest sistema de llocs diferents tal com cuines, bidets, rentadores, rentaplats i qualsevol tipus d'aigua que pugui contenir olis, greixos, detergents, productes químics contaminants, o un elevat nombre d'agents infecciosos i/o restes fecals.

- A l'edifici de Gesa, s'ha d'estudiar la possibilitat de instal·lar energies netes a les seves cobertes, vidres o revestiments.

- I pel que fa a les obres d'urbanització:

- la utilització d'aigua regenerada per a la neteja viària;
- garantir l'existència de sòl permeable de, com a mínim, el 15% de la superfície pavimentada.

- Amb la sol·licitud de llicència d'obra s'haurà de presentar un estudi de sostenibilitat ambiental d'acord amb l'establir en el document ambiental estratègic i la justificació expressa del compliment del Codi tècnic d'edificació en matèria d'aïllament acústic, estalvi d'energia, reducció i estalvi en l'ús de l'aigua i reducció de residus.

***Altres mesures:**

1. El projecte d'urbanització haurà de complir amb les determinacions establertes en la Norma 44 del pla Territorial de Mallorca.

2. Condicionants relatius a la urbanització dels espais públics:

- S'emprarà vegetació autòctona de baix requeriment hídric, amb bona estructura de vegetació, adequat tractament de les conques visuals i bones condicions d'ombra i humitat. En qualsevol cas, s'haurà de garantir la presència profusa de vegetació arbòria, i es recomana la diversificació i estratificació vertical de les espècies incorporant aquelles que donin suport a la nidificació de l'avifauna, i que contribueixin a la mitigació de l'impacte sonor de la via litoral. Se garantirà a més la plantació d'espècies originàries de la zona o de gran adaptabilitat a les condicions climàtiques i edafològiques, la introducció d'espècies resistents a l'atac de plagues i que no siguin invasores, i la selecció d'espècies variades per a crear diversitat cromàtica en els carrers al llarg de les quatre estacions de l'any.

3. S'haurà de complir en vials i espais lliures públics els requisits relatius a coincidència entre xarxes de transport rodat i per a vianants, seguretat, accessibilitat i mobilitat assenyalats en els apartats 6.10.3, 6.10.5, 6.10.6 i 6.10.7 de l'Estudi Ambiental Estratègic.

4. Les plantes baixes dels equipaments comunitaris hauran de ser visualment permeables.

5. En els espais lliures de parcel·la s'hauran de complir els requisits de seguretat corresponents que s'assenyalen en l'apartat 6.10.5 de l'Estudi Ambiental Estratègic.

6. S'haurà de realitzar la preinstal·lació de la infraestructura de recàrrega per a 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.



7. 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 un còmode accés des de la xarxa viària.

Per a l'ús residencial plurifamiliar s'estableix un rati de 2 places /habitatge o 2 places /100 m2 de sostre o fracció. Per a l'ús d'equipament comunitari s'estableix un rati de 2 places /100 m2 de sostre.

Art. 30 Altres prescripcions i determinacions

1. Es sol·licitarà al Consell Insular l'adopció de mesures de reducció de la velocitat de pas de vehicles per la via litoral.

DISPOSICIÓ FINAL

La present modificació puntual de PGOU serà executiva a partir de la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents (article 65.2 de la LUIB).

S'inclou l'article 97 de les NU del PGOU vigent:

Article 97. Servituds Aeronàutiques. Edificacions frontereres a cursos públics, frontereres a carreteres, a línies elèctriques aèries d'alta tensió i poliducte de productes petrolífers.

1. Hom s'ha d'ajustar al que disposin les diferents normatives sectorials vigents.

2. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en el terme municipal de Palma, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol afegit sobre tals construccions, i els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc), així com el galib de viari o via fèrria no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que vénen representades en els plànols I.03 i I.04 de servituds aeronàutiques, llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions d'aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en el Decret 584/72 en la seva redacció actual.

En els àmbits inclosos a les zones i espais afectats per Servituds Aeronàutiques Legals, l'execució de qualsevol de les dites construccions, instal·lacions o elements, mitjans necessaris per a la seva construcció, o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord als Articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat per Reial Decret 297/2013.

3. Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquells àmbits del terme municipal de Palma que estiguin afectats per les Servituds Aeronàutiques dels aeroports de Palma de Mallorca i/o de Son Bonet, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de l'aprovació inicial, segons el que estipula la Disposició Addicional 2ª del Reial Decret 2591/1998 modificat pel Reial Decret 297/2013.

4. L'aprofitament susceptible de materialització en sòl urbanitzable serà el definit pel planejament de desenvolupament d'acord amb la legislació urbanística, un cop s'apliquin al mateix les condicions que, si s'escau, estableixi l'informe del Ministeri de Foment d'acord amb la legislació en matèria de Servituds Aeronàutiques, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

5. A les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es troben, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b) del Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques en la seva actual redacció.

Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, tot i no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, conforme al que preveu l'Article 16 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques. Atès que les Servituds Aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a aquests efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

6. Segons l'article 10 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques modificat pel Reial Decret 297/2013, la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds de l'aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques dels Aeroports



de Palma i de Son Bonet resta subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) pot prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastará entre altres:

- a) Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles de tal índole que puguin produir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que poden donar lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar negativament.
- f) Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris.

7. En cas de contradicció en la pròpia normativa urbanística del Pla o entre les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les Servituds Aeronàutiques d'acord amb la legislació aplicable en aquesta matèria.

- ANNEX 1 (FITXA DEL CATÀLEG)
- ANNEX 2 (FITXES DELS SISTEMES)
- ANNEX 3 (FITXES D'UNITATS D'ACTUACIÓ)

A més, en compliment del punt 8) de l'acord, es posa a disposició del públic:

- El contingut íntegre del Planejament aprovat, mitjançant el següent enllaç electrònic:

<https://ajtpalma.sharepoint.com/:f:/s/Planejament/EvpxYtq6mipLoass-9XjBooBvqTo88A8YjqxNNI5lWsydQ?e=F5W78z>

- Un extracte que inclou els aspectes indicats a l'article 26.2 b) de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i les mesures pel seguiment dels efectes en el medi ambient de l'aplicació del pla

- ANNEX 4 (DOCUMENT RESUM)

Palma, 5 de març de 2021

El cap del Departament

p.d. Decret de batlia núm 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font





Ajuntament  de Palma

**ANNEX 1. FITXA DEL CATÀLEG DE PROTECCIÓ D'EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC,
ARQUITECTÒNIC I PAISATGÍSTIC DE PALMA REFERENT A L'EDIFICI DE GESA.**



Ajuntament de Palma

Ajuntament  de Palma

CODI: **71-01**

1. Identificació espacial

MUNICIPI:
BARRI:
SITUACIÓ:
PARCEL·LA
POLÍGON:
U.T.M. X:
U.T.M. Y:
CLASSIFICACIÓ:
REF. CADASTRAL:



2. Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:
GRAU DE PROTECCIÓ:
CATEGORIA:
TIPOLOGIA:
ÚS ACTUAL:



CRONOLOGIA:
AUTORIA:
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:



Ajuntament  de Palma

3.-Descripció de l'element

Situada enfront de la Via Litoral dominant el paisatge urbà situat a la part migdia del barri de Foners. Edifici compost d'un cos baix de planta baixa i pis i d'un d'alt de forma rectangular de 21,6 x 57,6 m en planta, perpendicular a la Via Litoral.

Tot i que els canvis al disseny original varen començar des de la mateixa fase de projecte i abans de l'inici de les obres, l'edifici presenta una tipologia i unes característiques prou clares i significades per a la seva pervivència. Abans de la concessió de la llicència municipal d'obres l'edifici va ésser objecte d'un canvi important: la retallada de la seva altura, que al restar component vertical rebaixava un xic la seva potència expressiva, encara que la rebaixada d'altura no va ser tant com en principi requeria l'ajuntament. Es va produir també en aquesta fase algun petit canvi, que no va resultar significatiu, en la distribució de la planta.

Durant l'obra, degut a la combinació de la precarietat pròpia de la postguerra i en concret a l'escassetat de determinats materials així com al canvi obligat en la direcció de l'obra, es produïren també algunes modificacions de menor significació, com ara el tipus de forjat (d'unidireccional amb revoltó ceràmic a reticular) o la situació dels aljubs.



INTERVENCIIONS	Una part que ha estat objecte d'algunes variacions al llarg del temps és el remat del volum vertical, inclòs el rètol corporatiu.
ESTAT DE CONSERVACIÓ	En general, i com que l'edifici ha estat en ple funcionament fins als darrers anys, també havia estat objecte de manteniment, per tant l'estat de conservació es pot qualificar d'acceptable
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Gesa- Endesa
ALTRES PROTECCIONS	Bé catalogat
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	Seguí 1990: 195. AMP, Exp. Obr. Par. E. Núm. 59, any 1937. MURRAY, Donald G.; PASCUAL, Aina: La casa y el tiempo. Interiores señoriales de Palma Vol II, 1989, 102
OBSERVACIONS	Aquest edifici fou declarat com a Bé Catalogat pel Consell de Mallorca, en sessió plenària de 2 d'abril de 2007, publicat al BOIB núm. 80, de 29 de maig de 2007.



Ajuntament  de Palma

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

VALORACIÓ GLOBAL:	Edifici a conservar per ser una de les primeres incursions de l'arquitectura de nova tecnologia constructiva de mur-cortina a Palma.
USOS PERMESOS:	Segons el Quadre 8, article 65,, no permetent-se l'ús residencial ni turístic
CONJUNT:	Conservar
COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA:	Mantenir la volumetria existent. S'exceptua pel que fa a la possibilitat d'intervenció, el remat del cos vertical, el qual ha estat objecte de modificacions.
ESTRUCTURA:	Conservar i consolidar
FAÇANES:	Manteniment. En cas d'haver-se de substituir o renovar materials, s'haurà de fer sense modificar l'aspecte general exterior (forma, coloració, especejament, etc)
COBERTES:	Conservar i rehabilitar
INTERIORS:	Mantenir, de forma predominant, la característica de planta lliure, les configuracions dels accessos i els nuclis de comunicació vertical.
ESPAIS COMUNS:	Mantenir, l'adequació al nou programa funcional passarà pel manteniment de totes les característiques definitòries.
ALTRES ELEMENTS:	Mantenir, l'adequació al nou programa funcional passarà pel manteniment de totes les característiques definitòries.
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	Art.263 i 271 de les normes urbanístiques del text refós del PGOU. L'espai no edificat de la parcel·la tendrà el tractament d'espai lliure privat.

5.-Entorn de protecció.

Sense zona de protecció.





Ajuntament  de Palma

ANNEX 2. FITXES DELS SISTEMES.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/34/1082227>



Ajuntament de Palma

Fitxa de Sistemes Modificada

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions

No es permet cap tipus d'instal·lació o edificació en la franja que dona continuïtat al carrer Joan Alcover i Joan Montaner i Bordoï

Fitxa de Sistemes Modificada

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions

Es tracta d'un àmbit que al nivell superior que correspon al c/ Joan Maragall té la consideració de Sistema d'Espais Lliures Públics, i al nivell inferior que es correspon a la Via Litoral té la consideració de Sistema d'Equipaments Públics
Vegeu normativa urbanística



Ajuntament de Palma

Fitxa de Sistemes Modificada

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ FONERS
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

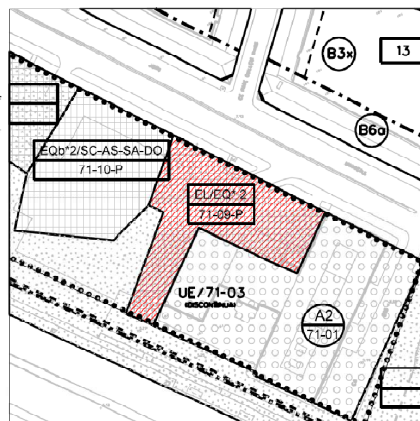
SUPERFÍCIE DOMINI *
NÚM. INVENT. ÚS *

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT
ALTRES
CLASIF. SÒL

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions

Es tracta d'un àmbit que al nivell superior que correspon al c/ Joan Maragall té la consideració de Sistema d'Espais Lliures Públics i al nivell inferior que es correspon a la Via Litoral té la consideració de Sistema d'Equipaments Privats. Vegeu normativa urbanística

Fitxa de Sistemes Modificada

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ FONERS
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT
ALTRES
CLASIF. SÒL

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions

En el nivell de la Via Litoral es permet un sostre màxim de 2416,10m2st i s'hi admeten els usos: socio-cultural, assistencial, administratiu, esportiu, sanitari, docent, recreatiu i comercial i establiment públic associats als equipaments que s'ubiquen en aquest àmbit.



Ajuntament de Palma

Fitxa de Sistemes Modificada

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions

En el nivell de la Via Litoral es permet un sostre màxim de 1500 m2st i s'hi admeten els usos: socio-cultural, assistencial, administratiu, esportiu, sanitari, docent, recreatiu i comercial i establiment públic associats als equipaments que s'ubiquen en aquest àmbit.

Fitxa de Sistemes Modificada

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions





Ajuntament  de Palma

ANNEX 3. FITXES D'UNITATS D'ACTUACIÓ

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/34/1082227>





FITXA D'UNITATS D'ACTUACIÓ

CODI **UE/71-03**

1- Identificació

DENOMINACIÓ **Obertura vials, espai públic i equipaments**

SITUACIÓ **SECTOR LLEVANT FAÇANA MARITIMA**

PLÀNOLS **1/1000** **I-21 i J-21**

SECTOR **71 FONERS**
72 SECTOR DE LLEVANT

2- Sistemes locals de cessió

CLASSE	IDENTIFICANT/CODI
ESPAIS LLIBRES 8636	(1) EL1b* ; EL/EQ
EQUIPAMENTS 5435	(2) EQb*1 ; EQb*3
VIALS I INF. 6978	(3)
TOTAL 21049	

3- Superfícies

SUP. SÒL NO LUCRATIU **21049**

SUP. SÒL LUCRATIU **23666**

TOTAL **44715**

4- Ordenació

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANÇA	COEF. EDIFICABILITAT MITJA	SUP.SÒL	EDIFICABILITAT
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	*	*	*	*
	AÏLLADA	*	*	*	*
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	*	*	*	*
	AÏLLADA	*	*	*	*
	VOL. ESP.	F0(CF)a , F0(CF)b	4.74	15749	74700
SECUNDARI	TOTES	*	*	*	*
TERCIARI	TOTES	SL2	6.19	2985	18495
EQUIPAMENTS	TOTES	EQb*2	2.53	1638	4150
CATALEG		Protecció A2	*	3294	14797

5- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX.(m2) **112142**

COEF. EDIFICABILITAT MÀX. (m2/m2) **2.50**

6- Estàndards Urbanístics

DENSITAT MÀX. VIVENDES (vív/ha) **208**

DENSITAT POBLACIÓ MÀX. (hab/ha) **501**

NUM. VIV. MÀX (vív.) **934**

NUM. HAB. MÀX (hab.) **2241**

7- Gestió, programació i planejament

PLANEJAMENT APROVAT

PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR

SISTEMA D'ACTUACIÓ **COOP.**

PLA D'ETAPES **1**

8- Observacions

(1) **EL1b*=5372; EL/EQ*1=1620; EL/EQ*2=1644**

(2) **EQb*1=2997m2 ; EQb*3=2438m2**

- S'inclou la regulació de la UE/71-03 en l'article 28 de les normes urbanístiques
 - El coeficient 4.74 m2st/m2 es correspon al coeficient d'edificabilitat mitja resultat de considerar les zones F0(CF)a i F0(CF)b
 - En el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Execució s'haurà de determinar i quantificar el major valor que hagi pogut representar per a la propietat la manca de demolició i la recuperació del valor de l'edifici catalogat (edifici Gesa), sent a càrrec d'Endesa (o qui es subrogui en la seva posició) l'obligació de restituir a l'Ajuntament el valor que ja hagi estat compensat en el marc del Conveni signat l'any 2003 entre l'Ajuntament i Gesa-Endesa.
 - S'haurà de complir amb l'establert a l'article 29 de les Normes relatiu a les mesures ambientals en el projecte d'urbanització i projectes d'edificació





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

Exp. PA2017/0007

FEBRER 2021





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

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/34/1082227>



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 illetes 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 de 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 previstos 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 previstos 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 illetes 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'asseïllament 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 llinda 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





Ajuntament  de Palma

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		
	Secretaria 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 Polígon 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:

- Integrar en la proposta definitiva les aportacions dels informes rebuts en fase de consultes per part de les administracions i persones interessades.
- 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">- EAE2.4.1. Hidrografia superficial2.13. Riscos naturals6.6 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">- EAE5.2.3 Aigua5.2.3.1 Consum d'aigua5.2.3.2 Sanejament5.2.3.3 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 6.5. Previsió de sistemes urbans de drenatge sostenible 6.7. Mesures en relació al sanejament</p> <ul style="list-style-type: none"> - Normes urbanístiques Capítol V. Article 30.2
<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





Ajuntament de Palma

<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">- EAE5.2.8. Mobilitat6.10.11 Mobilitat- Normes urbanístiquesArt. 17. Sistema viariArt. 18. Sistema d'espais lliures. 5. AparcamentsArt. 19. Sistema d'equipaments comunitaris. 5. AparcamentsArt. 20. Sistema d'espais lliures públics i equipaments comunitaris. 4. AparcamentsArt. 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 justificativa2.5.2 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



Ajuntament  de Palma

<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 construiran 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'estudii 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>	



**Ajuntament de Palma**

<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 FO(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>	Normes Art. 23
<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>	Normes Art. 29

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 illetes s'ordenen segons volumetria específica variant lleugerament les alçades permeses, es destinen dues illetes a ús residencial i 2 illetes 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 illetes d'ús residencial plurifamiliar, 1 illeta que es destina a equipament i una altra illeta 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 E11b*/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.



Ajuntament  de Palma

- 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 llima 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**:

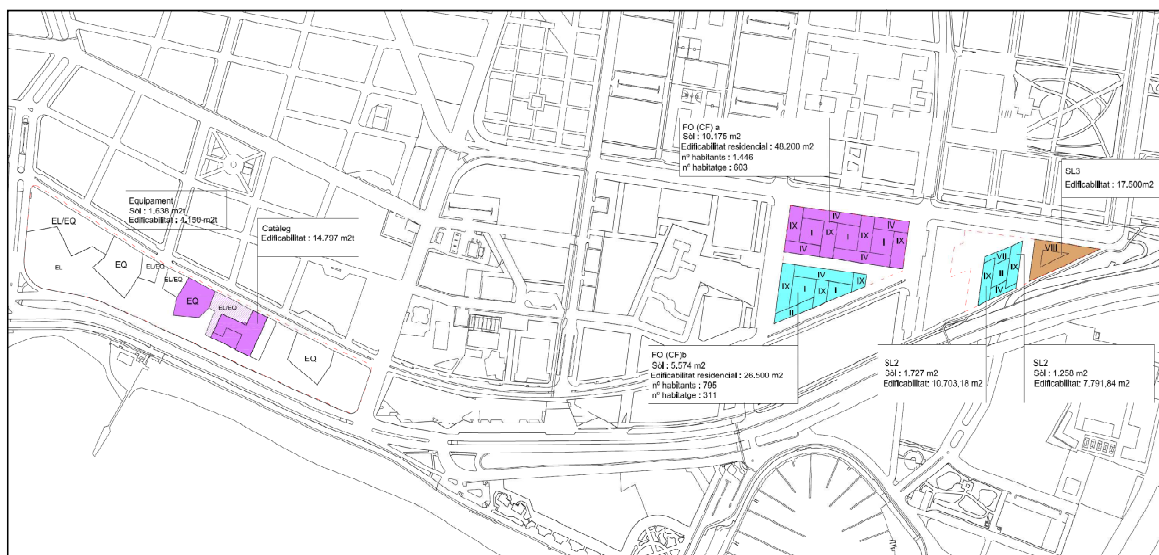
- Aquest és l'àmbit que sofreix una major modificació respecte la proposada aprovada inicialment per fet de preveure la continuïtat del carrer Callao fins a l'avinguda Mèxic, d'acord amb les determinacions de l'informe del Departament de Mobilitat.
- S'estableix una nova alineació en forma de cunya en 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
- AMBIT MOD, PGOU

Alternativa 2b – Proposta definitiva

Departament de Planejament. Avda. Gabriel Alomar i Villalonga nº 18-5ª pta. 07006 Palma.
Tel. 971-449443 Fax: 971-449407. www.palmademallorca.es





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 limit
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
Llum	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
		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
	Espai lliure	Instal·lar sistemes de recirculació d'aigua calenta					
		Sistema de reutilització d'aigües grises per inodors i altres usos					
	SUDs	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
		Doble sistema de drenatge al projecte d'urbanització de l'espai lliure sobre els aparcaments					
		Sistemes urbans de drenatge sostenible paviments permeables, rebaxament voreres					Article 60. PHIB 2019
	Inundacions	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							
Sanejament	Als vials i la superfície pavimentada, mínim un 15% ha de ser permeable (escocells correguts i voreres permeables)						
	Disseny d'edificacions i usos tenint en compte el risc d'inundació						
Energia	Edificis	Instal·lació de la xarxa de sanejament separativa (pluvials i residuals)					Article 75.4. PHIB 2019
		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

Departament de Planejament. Avda. Gabriel Atomar i Villalonga nº 18-5ª pla. 07006 Palma.
Tel. 971-449443 Fax: 971-449407. www.palmademallorca.es



Ajuntament de Palma

		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						CTE
		Control del compliment del codi tècnic d'edificació (CTE) en aspectes ambientals						
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						
	Viari	Assegurar una superfície vegetada i permeable superior al 70% a l'espai lliure públic EL1b*						
	Edificis	Els arbres viaris han de disposar de suficient volum de sòl per a poder créixer amb una envergadura que proporcioni ombra al carrer i contribueixi a mitigar l'efecte illa de calor.						
		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 enluernaments						
	Equipaments	Estudi sostenibilitat ambiental, materials de construcció de baix impacte						
		Plantes baixes permeables Aparcaments 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						
Allotjament turístic	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	
	Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics						article 29 PIAT	
Residus	Paràmetres ambientals en establiments turístics (eficiència energètica, estalvi de consum i gestió eficient de l'aigua, gestió de residus)						art.42 PIAT	
	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

