

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

3095

Departament de Planejament i Gestió urbanística. Servei Juridicoadministratiu de Planejament. Exp: PA 2019 0013. Aprovació definitiva de la modificació del PGOU referida a la prolongació del carrer Callao, en la parcel·la qualificada com a Zona SL3 i modificació dels articles 8 i 20 de les Normes del Pla Refòs contingudes en la Mod PGOU Palau de Congressos

El Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 31 de març de 2022 va aprovar definitivament una modificació del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) mitjançant el següent acord:

“**INFORME DE LA TAG CAP DE SERVEI.** Per acord del Ple de l'Ajuntament de 29/10/2020 es va aprovar inicialment la Modificació del PGOU de Palma referida a la prolongació del carrer Callao en la parcel·la qualificada com a Zona SL3 (parcel·la cadastral 18976-01) i la modificació dels articles 8 (sistema viari) i 20 de les Normes del Pla Refòs contingudes en la Mod. PGOU Palau de Congressos, aquest darrer relatiu a les zones SL3, i per tal d'incloure el paràmetre de parcel·la mínima i possibilitar el compliment del principi d'ús exclusiu per a l'ús turístic de la Llei 8/2012 de Turisme de les Illes Balears.

El projecte de modificació del Pla General es va sotmetre a informació pública per un termini de trenta dies mitjançant la seva publicació al BOIB núm. 199 de dia 24/11/2020 (edicta 11524), al Diari de Mallorca de dia 03/12/20, i al tauler electrònic d'anuncis i edictes de la seu electrònica d'aquesta Corporació de dia 27/11/20 fins a dia 15/01/21. Durant aquest termini, que va finalitzar dia 24/03/21 no s'han presentat al·legacions.

A l'acord d'aprovació inicial s'indicava que no es podrà fer l'aprovació definitiva de la present Modificació sense el pronunciament de la CMAIB.

Amb posterioritat a l'aprovació inicial de la Modificació del Pla General s'han sol·licitat i/o emès els següents informes:

- Al Departament de Mobilitat, no emès dins termini, es podrà continuar amb la tramitació de l'expedient.
- A la Delegació d'Infraestructura de la Defensa, informe emès el 13/01/21 amb caràcter favorable.
- A la Direcció General de Recursos Hídrics (Servei d'Aigües Superficials), informe emès en data 25/02/21, favorable amb observacions. En relació a aquest informe, s'emet informe de 5 de març de 2021 pels serveis tècnics de Planejament; així com també per l'enginyera municipal, de data 11 de març de 2021, sobre el compliment de la present Modificació puntual respecte als objectius del Pla de Gestió de Riscos d'Inundació.
- Al Departament d'Emergències de la Direcció General d'Emergències i Interior, informe emès el 14 de desembre de 2020, de caràcter favorable amb observacions. En data 4 de març de 2021 s'emet informe pels serveis tècnics de Planejament sobre el compliment de les observacions anteriors en la proposta de Mod. del PGOU. A més, s'ha tornat sol·licitar informe al Departament d'Emergències en relació a la versió de la Mod. del PGOU per a la seva aprovació definitiva. Havent transcorregut el termini de dos mesos, es pot entendre que existeix declaració de conformitat (article 18.4 de la Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears).
- A la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, emès per acord de 29 de gener de 2021, favorable amb observacions. En relació a aquest informe s'emet informe per la cap de Servei jurídic de Planejament, de 19 de febrer de 2021, i pels serveis tècnics de Planejament, de data 5 de març de 2021.
- A la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular, en relació a les determinacions del PIAT, emès amb observacions. En data 5 de març de 2021 s'emet informe pels serveis tècnics de Planejament sobre el compliment de les anteriors observacions en la proposta de Mod. del PGOU.
- A la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular, en relació a les determinacions del PECMA, emès amb observacions. En data 19 de maig de 2021 s'emet informe pels serveis tècnics de Planejament sobre el compliment de les anteriors observacions en la proposta de Mod. del PGOU.
- A la Direcció Insular de Carreteres, no emès dins termini per la qual cosa es podrà continuar amb la tramitació de l'expedient.
- A la Secretaria d'Estat de Telecomunicacions, emès el 17/01/21, amb caràcter favorable.
- Pel que fa als informes sol·licitats i emesos per la Direcció General de la Costa i el Mar, en data 30 d'octubre de 2020 va tenir entrada en el registre general un informe signat el 29/10/2020, amb assenyalament de certes observacions a incorporar al document per a l'aprovació definitiva. En relació a aquest informe, es va emetre informe de 13 de novembre de 2020 pels serveis tècnics de Planejament indicant les modificacions a introduir en el document per a l'aprovació definitiva. En data 27/07/21 s'ha sol·licitat informe a la Demarcació de Costes en relació a la versió de la Mod. puntual del PGOU preparada per a l'aprovació definitiva. En





data 08/10/21 tenia entrada nou informe de la Direcció General de la Costa i el Mar; aquest informe és de caràcter favorable, si bé s'indicava que s'havia d'esmenar la delimitació de la zona de servitud de protecció. A l'esmentat informe s'indica que, una vegada aprovada definitivament la present modificació del planejament, s'haurà de trametre a l'esmentada Direcció General, a través de la Demarcació de Costes en Illes Balears.

A més al BOIB de 27 de març de 2021, núm. 42 (edicta 77434) es va publicar l'informe ambiental estratègic sobre la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana, prolongació carrer Callao (Sector Llevant-Façana Marítima) del TM de Palma. Aquest informe conclou no subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la Mod. puntual del PGOU, supeditat al compliment de les mesures ambientals previstes al document ambiental estratègic de data 22 de juliol de 2020, la normativa vigent i els condicionants següents:

1. Instal·lació d'una barrera vegetal d'espècies mediterrànies perennes, de baix requeriment hídric i creixement ràpid, per a minimitzar l'impacte visual produït per les noves edificacions, des de l'autovia de Llevant.
2. Reserva de places d'aparcament a la via pública per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions, i disposició de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.

En relació als condicionats anteriors, en data 15 d'abril de 2021 s'emet informe pels serveis tècnics de Planejament: quant al primer condicionant, s'indica que l'observació que s'efectua no correspon a l'àmbit de la present modificació. Així per tant, una vegada aprovada definitivament la present Modificació, es comunicarà al Departament municipal competent en parcs i jardins, als efectes que tinguin en compte el condicionant primer. Pel que fa al segon condicionant, s'indica que s'inclourà aquesta determinació en l'apartat d'observacions de la fitxa de la unitat d'execució.

En data 9/7/21 els serveis tècnics de Planejament traslladen al servei jurídic la Documentació gràfica i escrita de la Modificació puntual del PGOU referida a la prolongació del carrer Callao en la parcel·la qualificada com a zona SL3, inclosa la Memòria Social, documentació signada electrònicament en data 08/07/2021.

Segons s'indica en l'escrit de remissió, en la versió de la Mod. del PGOU que es va aprovar inicialment ja s'havien inclòs les determinacions dels informes de la Direcció General d'Aviació Civil, del Document Ambiental Estratègic de 22/07/2020, i un primer informe del Departament de Territori del Consell Insular relatiu a la viabilitat del PIAT. En la versió per a l'aprovació definitiva s'inclouen les determinacions dels següents informes, emesos amb posterioritat a l'aprovació inicial: informe de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar, amb entrada en el registre general de 30/10/20; informe del Departament de Territori i Paisatge en relació al compliment del PECMA, amb entrada en el registre de Planejament el 29/01/2021; resolució del president de la CMAIB per la qual es formula l'informe ambiental estratègic; l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, amb entrada en el registre general de 05/03/2021; l'informe de la Direcció General d'Emergències i Interior, amb entrada en el registre general de 23/12/2020; l'informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, amb entrada en el registre general de 11/02/2021; i l'informe de la Direcció Insular de Territori i Paisatge en relació al PIAT, amb entrada en el registre general de 11/01/21.

A més, s'actualitza la documentació tenint en compte l'aprovació definitiva en data 25/02/2021 de la Mod. del PGOU Sector Llevant-Façana Marítima, complementària a la present modificació.

Finalment, en data 26/01/22 ha tingut entrada en el Servei Jurídic de Planejament la documentació gràfica i escrita de la Modificació puntual del PGOU referida a la prolongació del carrer Callao en la parcel·la qualificada com a zona SL3, documentació redactada pels Serveis tècnics de Planejament, i signada electrònicament en data 25/01/2022. Els corresponents arxius electrònics de les versions en llengua catalana i castellana han quedat arxivats a la carpeta electrònica ubicada en la xarxa en el següent enllaç: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2019-0013-MOD PGOU SL3 FAÇANA MARITIMA\PA2019-0013-v20220125-AD. Aquesta darrera versió es redacta una vegada elaborats els plànols d'informació i ordenació que incorporen la zona de domini públic, la línia de ribera de mar així com les servituds de trànsit i protecció segons consta en la documentació aportada per la Demarcació de Costes i l'informe del Servei de Topografia municipal; i als efectes de donar compliment al darrer informe de 08/10/21 de la Direcció General de la Costa i el Mar.

En sessió de data 28-10-2021 l'ajuntament Ple acorda aprovar inicialment la Revisió del PGOU. A la disposició addicional Tercera de les Normes Urbanístiques del Pla General s'estableix que l'acord d'aprovació inicial del Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada no impedirà la continuació de la tramitació dels expedients de modificació del PGOU de 1998 en els quals hagi recaigut, com en el present cas, acord d'aprovació inicial, podent aquests expedients arribar a culminar amb la resolució d'aprovació definitiva i aconseguir eficàcia abans de l'entrada en vigor del nou Pla General.

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 es 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 redactat pels Serveis tècnics de Planejament, i que ha estat aprovat inicialment per acord del Ple de l'Ajuntament de 29/10/2020, per tal que sigui elevat a l'ajuntament Ple, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent:

ACORD

1r. Aprovar definitivament la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, referida a la prolongació del carrer Callao en la parcel·la qualificada com a Zona SL3 (parcel·la cadastral 18976-01) i la modificació dels articles 8 (sistema viari) i 20 de les Normes del Pla Refós contingudes en la Mod PGOU Palau de Congressos, aquest darrer relatiu a les zones SL3, i per tal d'incloure el paràmetre de parcel·la mínima i possibilitar el compliment del principi d'ús exclusiu per a l'ús turístic de la Llei 8/2012 de Turisme de les Illes Balears.

La documentació que s'aprova definitivament és la següent: -Projecte de Modificació puntual del PGOU referida a la prolongació del carrer Callao en la parcel·la qualificada com a zona SL3, i la seva Memòria Social, tot redactat pels Serveis tècnics de Planejament, i que es correspon amb els següents arxius electrònics: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2019-0013-MOD PGOU SL3 FAÇANA MARITIMA\PA2019-0013-v20220125-AD.- Informe sobre "Ampliación cálculo: valor unidad de aprovechamiento coeficientes de ponderación Sector de Llevant", amb data d'entrada en el Servei de Planejament de 31/10/19, redactada pel Servei municipal de Valoracions, i que ja va ser objecte d'aprovació inicial. - I Estudio de Sostenibilidad y Viabilidad Económica, amb data d'entrada en el Servei de Planejament de 23/07/20, també redactat pel Servei municipal de Valoracions, i que també va ser objecte d'aprovació inicial.

Això atès el resultat de la informació pública, i els informes emesos pels organismes afectats.

2n. Comunicar el present acord als Serveis municipals que es puguin trobar afectats, així com a l'Oficina de la Revisió del PGOU. També al Servei municipal de Parcs i Jardins, pel que fa al compliment del condicionant primer de l'informe ambiental estratègic, esmentat a la part expositiva del present acord. Comunicar també a l'Institut Municipal d'Innovació a efectes d'allò previst a la Llei del Cadastre Immobiliari.

3r. Donar trasllat al Consell Insular de Mallorca i al Govern de les Illes Balears i a la Delegació de Govern de les Illes Balears del present acord, dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.

4t. 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.

5è. Donar trasllat a la Direcció General de la Costa i el Mar, a través de la Demarcació de Costes en Illes Balears de la certificació de l'acte d'aprovació definitiva, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.

6è. Publicar el present acord, juntament amb la normativa adient, al Butlletí Oficial de les Illes Balears. En l'esmentada publicació s'inclourà una referència a la direcció electrònica on es posi a disposició del públic el contingut íntegre del pla. Així com també s'indicarà que l'Informe ambiental estratègic corresponent a la present Modificació del PGOU es va publicar al BOIB núm. 42, de 27 de març de 2021, edicte núm. 77434 (article 32 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental).

7è. Notificar el present acord 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."

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.



En compliment de l'art. 12.4.d) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, i de l'article 32 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es posa a disposició del públic el contingut íntegre del Planejament aprovat, a través del següent enllaç:

https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EiANeyDLrppNvW7pFyq5v6IBfXtKHMEavyut_9QAdBS81Q?e=OjctP4

En compliment de l'article 32 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'indica que l'Informe ambiental estratègic corresponent a la present Modificació del PGOU es va publicar en el BOIB núm. 42, de 27 de març de 2021, edicte núm. 77434.

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:

“Article 8. Sistema viari.

1. El sistema viari és el dibuixat en el plànol de zonificació entre les alineacions de les zones i les delimitacions de les zones verdes i els equipaments. Dins l'espai reservat a sistema viari es dibuixen solucions del funcionament dels creuaments, calçades o enllaços, segons els criteris que la modificació de PGOU propugna. Aquestes solucions poden ser ajustades pels projectes d'urbanització, sense afectar les alineacions o delimitacions de la resta de sistemes.

2. La proposta considera com a bulevards els carrers perpendiculars al mar i tenen una concepció d'eix de continuïtat fins el front litoral. Es consideren passeigs els carrers paral·lels al mar i se singularitzen per que tenen una secció asimètrica i connecten pols d'interès funcional en els seus extrems.

3. Les propostes que afectin la xarxa viària principal hauran de ser informades pel departament competent del Consell de Mallorca.

4. S'admet en el subsòl del sistema viari l'aparcament en règim de titularitat privada en soterrani en el àmbits grafiats en els plànols d'ordenació amb la doble qualificació If0b/PS0. Aquesta qualificació identifica la zona If0b com a sistema viari i la zona PS0 com a zona d'aparcament privat sota vial. La profunditat mínima sota rasant que marcarà el límit entre la propietat pública i privada serà de 2 metres.

Art.20. Ordenació de l'edificació de la subzona SL3. Terciari en ordenació volumètrica singular 1.

a) Es regulen d'acord amb el que estableixen les normes del PGOU per a les zones 'S' a l'article 140, segons la major alçada fixada en cada illa, i d'acord amb les especificacions d'ordenació, edificabilitat màxima i uso que s'assenyalen en aquesta modificació de PGOU.

b) S'haurà de redactar un projecte unitari de cada una de les illes i amb definició d'avantprojecte.

c) La parcel·la mínima a efectes d'implantació de l'ús turístic és de 320 m2, per tal de complir amb el principi d'ús exclusiu de la Llei 8/2012.

d) Es mantenen les VIII plantes com a màxim per a l'illeta més oriental.

e) No s'admet l'ús d'habitatge.

f) S'haurà de preveure com a mínim 1,5 places d'aparcament per cada 100 m2 construïts o fracció. No s'admeten accessos als aparcaments des del passeig marítim.

Servituds aeronàutiques:

Li és d'aplicació l'article 97 de les Normes Urbanístiques relatiu a les Edificacions frontereres a cursos públics, frontereres a carreteres, a línies elèctriques aèries d'alta tensió i poliducte de productes petrolífers, més les servituds aeronàutiques segons la redacció vigent inclosa en la *Modificació puntual de PGOU relativa a l'ajustament de la superfície de sòl de creixement als límits establerts en el PTIM* aprovada definitivament en data 25/09/2014.

La totalitat de l'àmbit es troba inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques. L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (posts, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les gúes de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 y 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ MODIFICADA

1- Identificació

CODI **UE/71-04**

DENOMINACIÓ **Obertura vial**

SITUACIÓ **C/ CALLAO**

PLÀNOLS **1/1000** **J-21**

SECTOR **71** **FONERS**

2- Sistemes locals de cessió

CLASSE

IDENTIFICANT/CODI

ESPAIS LLIURES **0** (1) *

EQUIPAMENTS **0** (2) *

VIALS I INF. **1065** (3) *

TOTAL **1065**

3- Superfícies

SUP. SÒL NO LUCRATIU **1065**

SUP. SÒL LUCRATIU **4265**

TOTAL **5330**



4- Ordenació

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANCA	COEF. EDIFICABILITAT MITJA	SUP. SÒL	EDIFICABILITAT
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	*	0,00	0	0
	AÏLLADA	*	0,00	0	0
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	*	0,00	0	0
	AÏLLADA	*	0,00	0	0
	VOL. ESP.	*	0,00	0	0
SECUNDARI	TOTES	*	0,00	0	0
TERCIARI	TOTES	SL3	4,49	4265	19169
EQUIPAMENTS	TOTES (3)	*	0,00	0	0

5- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX. (m²t) **19169**

COEF. EDIFICABILITAT MÀX. (m²t/m²) **3,59**

6- Estàndards Urbanístics

DENSITAT MÀX. VIVENDES (viv/ha)

NUM. VIV. MÀX (viv.)

DENSITAT POBLACIÓ MÀX. (hab/ha)

NUM. HAB. MÀX (hab.)

7- Gestió, programació i planejament

PLANEJAMENT APROVAT *

SISTEMA D'ACTUACIÓ **COOP**

PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR *

PLA D'ETAPES **0-2**

8- Altres determinacions

(3) El vial públic previst If0b/PS0 es regula en l'article 8 de les Normes

* Les despeses derivades de la urbanització del nou vial corren a càrrec de l'administració corresponent

* La densitat de població turística no pot superar les 166 places/ha

* S'han de complir els articles 27 i 29 del PIAT

segueix pàgina següent

CODI **UE/71-04**

* El promotor haurà de realitzar els estudis d'inundació adequats quan hagi de desenvolupar a parcel·la, per tal de poder implementar mesures correctores envers la inundació, en cas que siguin necessàries.

* L'ordenació compleix amb les determinacions de l'article 30 de la Llei de Costes.

* S'han de reservar places d'aparcament a la via pública per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions i disposició de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics

*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 i del RD 159/2016, de 15 d'abril:
 - 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

pàgina 2



CODI **UE/71-04**

- 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).
 - 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 9 del Document 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 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.
- 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.

pàgina 3

Palma, signat mitjançant signatura electrònica (12 d'abril de 2022)

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

