



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE PALMA

**36824** *Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PA2017 0007 Aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en el Sector Levante- Fachada Marítima*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 25-02-2021, aprobó definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en el Sector Levante- Fachada Marítima, mediante el siguiente acuerdo:

**“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO.-** Por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 18/12/18 se aprobó inicialmente la Modificación del PGOU de Palma -Sector Levante- Fachada Marítima, redactada por los servicios municipales. En el mencionado acuerdo se indicaba que previamente a la aprobación definitiva se tenía que obtener informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. Además se aprobaba la documentación ambiental consistente en el Estudio Ambiental Estratégico.

El proyecto de Modificación del PGOU junto con su documentación ambiental consistente en el Estudio Ambiental Estratégico se sometió a información pública por un plazo de 45 días mediante su publicación en el BOIB n.º 6 de día 12/01/19 (edicto 168), en el diario “DIARIO DE MALLORCA” de día 16/01/19, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 14/01/19 hasta día 22/03/19.

Durante este plazo se presentaron **alegaciones** por parte de: GESTILAR ISLAS MALVEIRAS SLU, ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SL, GRUPO MUNICIPAL POPULAR y MAPFRE INMUEBLES SGA SA junto con MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS SA. Además, fuera de plazo se presentó alegación por parte de la entidad GRUND PALMALLEVANT SL. Todas estas alegaciones han sido informadas mediante los siguientes informes:

- La alegación presentada por GESTILAR ISLAS MALVEIRAS SLU ha sido informada por los servicios técnicos de Planeamiento en informe de fecha 4 de noviembre de 2020.
- La alegación presentada por ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SL ha sido informada por el servicio jurídico de Planeamiento en informe de fecha 29 de marzo de 2019; por los servicios técnicos de Planeamiento en informe de fecha 5 de noviembre de 2020; por los técnicos de la CMAIB en informe de 24 de abril de 2019; y por informe de la jefa del Servicio de Valoraciones de fecha 30 de octubre de 2019.
- La alegación presentada por el GRUPO MUNICIPAL POPULAR ha sido informada por el servicio jurídico de Planeamiento en informe de fecha 10 de abril de 2019; y por los servicios técnicos de Planeamiento en informe de fecha 4 de noviembre de 2020.
- La alegación presentada por MAPFRE ha sido informada por el servicio jurídico de Planeamiento en informe de fecha 11 de abril de 2019; y por los servicios técnicos de Planeamiento en informe de fecha 5 de noviembre de 2020.
- La alegación presentada por GRUND PALMALLEVANT SL ha sido informada por el servicio jurídico de Planeamiento en informe de fecha 20 de junio de 2019.

Con posterioridad a la aprobación inicial ha llegado informe de la **Dirección General de Aviación Civil**, de 29 de enero de 2019, de carácter favorable. Además, se han solicitado y emitido toda una serie de **informes** que se relacionan a continuación:

1) Informe de la **Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación**, de 24 de octubre de 2019, sobre la existencia de recursos hídricos suficientes y la protección del dominio público hidráulico. Informe de EMAYA de 13/01/20. Y nuevo informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación con fecha de entrada de 22 de abril de 2020. Todos estos informes se analizan en el informe de la técnica municipal de medio ambiente, de fecha 23/11/2020, informe que tiene en cuenta la versión de la Mod. del PGOU para la aprobación definitiva. Y según informe de EMAYA, de 10 de diciembre de 2020, visto el informe de la técnica de medio ambiente de Planeamiento Urbanístico, en el cual se indica que el caudal de saneamiento será inferior al previsto en el desarrollo del Plan vigente, se informa favorablemente la presente modificación puntual del Plan General.

2) Informe de la **Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Aigües Superficiales**, de 28 de noviembre de 2019: informe favorable con prescripciones.

3) **Acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca**, trasladando el informe técnico de fecha 16 de septiembre de 2020, sobre el catálogo del edificio GESA. Se analiza en el informe de los servicios técnicos de Planeamiento de fecha 30/10/20.

4) Acuerdo de la **Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, de 27 de febrero de 2019, de carácter favorable con



observaciones. Estas observaciones son analizadas en el informe de los servicios técnicos de Planeamiento de fecha 3 de junio de 2019.

5) Informe solicitado a la **Dirección Insular de Territorio y Paisaje**, no emitido.

6) Informe solicitado a la **Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad**, no emitido.

7) Informe solicitado a **ABAQUA** (por expresa indicación del Documento de Alcance), emitido el 14 de febrero de 2019 en el sentido que ABAQUA no gestiona ninguna infraestructura ni instalación de saneamiento ni depuración en el término municipal de Palma.

8) Informe solicitado a la **Dirección General de Energía y Cambio Climático**, no emitido.

9) Informe solicitado a la **Dirección General de Ordenación del Territorio, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, emitido en fecha 28 de marzo de 2019, con consideraciones, si bien se reconoce que el contenido del proyecto no afecta a aspectos de la ordenación urbanística o territorial sobre los que tenga que pronunciarse esta Dirección General. Este informe fue objeto de análisis en el informe de la jefe de servicio jurídico de Planeamiento, de 10 de abril de 2019 y en el informe de los servicios técnicos de Planeamiento de fecha 3 de junio de 2019.

10) Informe solicitado a la **Dirección General de Movilidad y Transportes**, no emitido.

11) Informe solicitado a la **Dirección General de Arquitectura y Vivienda**, no emitido.

12) Informe solicitado a la **Dirección General de Ordenación del Territorio**, no emitido.

13) Informe solicitado a la **Dirección General de Interior, Emergencias y Justicia**, emitidos en fecha 12 de febrero (favorable con condiciones, analizadas en el informe de los servicios técnicos de Planeamiento de fecha 3 de junio de 2019) y 1 de abril de 2019 (favorable).

14) Informe solicitado a la **Demarcación de Costas de las Islas Baleares**, emitido el 22 de octubre de 2020, y con entrada en el Ayuntamiento el 27 de octubre de 2020; se analiza en el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento de 11 de noviembre de 2020, y se indican las modificaciones a introducir en el instrumento de planeamiento a los efectos de dar cumplimiento a las consideraciones del informe de la Administración de Costas. Se vuelve a solicitar informe a la Demarcación de Costas antes de la aprobación definitiva (recibido el 20/11/20), si bien éste no se ha emitido dentro de plazo.

15) Informe solicitado a la **Autoridad Portuaria**, emitido el 20 de febrero de 2019, con carácter favorable.

16) Informe solicitado a la **Delegación de Infraestructura de la Defensa**, emitido en fecha 31 de enero de 2019 con carácter favorable.

17) Informe solicitado al **Ministerio de Industria, Energía y Turismo**, emitido el 20 de febrero de 2019 con carácter favorable.

18) Informe solicitado a la **Sociedad Municipal de Aparcamientos y Proyectos (SMAP)**, emitido el 19 de febrero de 2019, aclarando ciertas cuestiones consultadas desde el Servicio de Planeamiento.

19) Informe solicitado al **Departamento de Movilidad**, emitido el 19 de febrero de 2019, analizando las afecciones sobre la movilidad de la presente Modificación del planeamiento, y proponiendo una serie de medidas y recomendaciones a tener en cuenta en la propuesta de planeamiento. Se analiza dicho informe en el informe de los servicios técnicos de Planeamiento de fecha 3 de junio de 2019. También en el informe de la técnica municipal de medio ambiente de fecha 12 de junio de 2020, e instrucciones del Gerente de Urbanismo de 17/06/20, sobre la prolongación de la calle Joan Alcover.

20) Informe solicitado al **Departamento de Infraestructuras y Accesibilidad**, no emitido.

21) Informe solicitado a **EMAYA**, emitido en fecha 20 de febrero de 2019, de carácter favorable.

22) Informe solicitado a la **Comisión de Centro Histórico y Catálogo**, emitido con carácter favorable en fecha 5 de febrero de 2019.

23) Además, se hizo consulta a las siguientes entidades: **GOB, TERRAFERIDA**, y las **Asociaciones de Vecinos de La Soledad, del Polígono de Levante y de Ses Veles**, sin que se presentara ningún escrito por estas entidades.

En fecha 10/03/20 tiene entrada en el Servicio jurídico de Planeamiento la versión de la Modificación del PGOU de Palma-Sector Levante-Fachada Marítima preparada por los servicios técnicos de Planeamiento, redactada después del análisis de las alegaciones presentadas y los informes emitidos con posterioridad a la aprobación inicial.

En fecha 30/06/2020 el Consejo de la Gerencia de Urbanismo aprobó *“Dejar constancia que el expediente PA 17/07, expediente de Modificación del Plan General de Palma-Sector Levante- Fachada marítima quedó afectado por la suspensión de los plazos para la*



tramitación de los procedimientos, aprobada por el RD 463/2020, de 14 de marzo, por el cual se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Y que desde el 1 de junio de 2020 se retoma el cómputo de los plazos administrativos en cuanto al mencionado expediente." El mencionado acuerdo se notificó a los propietarios afectados por la presente Modificación del Plan general, y se publicó.

En fecha 23 de septiembre de 2020 los servicios técnicos de Planeamiento emiten informe sobre la necesidad de introducir cambios en la versión de la Modificación del PGOU con entrada en el servicio de Planeamiento de 10/03/20, como consecuencia de las posteriores instrucciones del Gerente de Urbanismo sobre la prolongación del vial Joan Alcover y sobre los usos del catálogo de GESA, concretamente instrucciones verbales sobre no permitir los usos residencial y turístico.

En fecha 28 de septiembre de 2020 se envía al Gerente de Urbanismo el anterior informe técnico de 23 de septiembre de 2020 y se piden instrucciones sobre la propuesta de ordenación para la aprobación definitiva.

En fecha 25/09/20 tiene entrada en el Servicio de Planeamiento escrito del Gerente de Urbanismo según el cual considera procedente optar por no permitir los usos residencial y turístico en el cuadro de usos del catálogo de GESA, ello a la vista de las medidas de protección del edificio, junto con su propia tipología, proyectado para destinarse a un uso administrativo, lo cual permite aventurar serias dificultades para conseguir en fase de proyecto la autorización para implantar un uso residencial o turístico.

En fecha 01/10/20, los servicios técnicos de Planeamiento emiten nuevo informe sobre ajustes en el equipamiento previsto como de titularidad privada EQ-b\*2.

En fecha 06/10/20 el Gerente de Urbanismo recibe el informe anterior y la solicitud de instrucciones.

En fecha 16/10/20 tiene entrada en el servicio de Planeamiento nueva versión de la Modificación del PGOU de Palma-Sector Levante-Fachada Marítima preparada por los servicios técnicos de Planeamiento, donde ya se consideran las instrucciones sobre no permitir el uso residencial y turístico en el edificio de GESA. Esta nueva versión se envía al Gerente de Urbanismo.

En fecha 16 de octubre de 2020, a raíz de la comunicación de los Servicios Jurídicos municipales sobre la contestación a la demanda de reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por Endesa, se solicita informe al Jefe de Departamento de Planeamiento y Gestión sobre el mejor encaje entre las eventuales repercusiones económicas derivadas del incumplimiento parcial (por carencia de demolición del edificio de GESA, después catalogado) del Convenio del año 2003 entre el Ayuntamiento y Endesa, y la presente Modificación puntual del Plan General.

Según informe de 17 de octubre de 2020 del Jefe de Departamento de Planeamiento y Gestión, y con la conformidad del Gerente de Urbanismo, se indica: "...en la presente fase de planeamiento, se tendrá que incluir, en la Ficha de la Unidad de ejecución prevista en la propuesta de Modificación del Plan general, una determinación indicando que en el proyecto de reparcelación de la Unidad de ejecución se tendrá que determinar y cuantificar el mayor valor que haya podido representar para la propiedad la carencia de demolición y la recuperación del valor del edificio catalogado (edificio GESA), siendo a cargo de Endesa (o quien se subrogue en su posición) la obligación de restituir al Ayuntamiento el valor que ya haya sido compensado en el marco del Convenio firmado en 2003 entre el Ayuntamiento y GESA-Endesa."

En fecha 19 de octubre de 2020 finalmente tuvo entrada el acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca por el cual se traslada el informe técnico de fecha 16 de septiembre de 2020. Este informe se analiza en el informe de los servicios técnicos de Planeamiento de fecha 30/10/20. En fecha 02/11/2020 el Gerente de Urbanismo se ratifica en la necesidad de no permitir los usos residencial y turístico en el catálogo de GESA, a la vista del informe de los técnicos de Patrimonio.

En fecha 02/11/2020 tiene entrada en el servicio de Planeamiento **nueva versión de la Modificación del PGOU de Palma-Sector Levante-Fachada Marítima** preparada por los servicios técnicos de Planeamiento, donde se consideran: el informe del jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 17 de octubre de 2020 sobre las repercusiones económicas derivadas del incumplimiento parcial del Convenio del 2003 entre el Ayuntamiento y Endesa; el acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca dando traslado del informe técnico de 16/09/2020 sobre la Ficha de catalogación del edificio de GESA; y la justificación del cumplimiento del artículo 37 de la LUIB y del suelo dotacional según el artículo 43 de la LUIB, en base a la nueva redacción dada a estos artículos por la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19. Se remite dicha documentación al Gerente de Urbanismo para su conocimiento e instrucciones, en su caso, en fecha 03/11/2020.

En fecha 11/11/20 y n.º 924 tiene entrada en el servicio de Planeamiento la documentación preparada por la técnica municipal de medio ambiente consistente en el **Estudio Ambiental Estratégico**. Esta documentación se corresponde con los archivos electrónicos PLANEJAMENT/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-EAE-v20201111.



En fecha 12/11/20 y n.º 929 tiene entrada en el servicio de Planeamiento la documentación preparada por la técnica municipal de medio ambiente consistente en el **DOCUMENTO RESUMEN del Estudio Ambiental Estratégico**, y que se corresponde con los archivos electrónicos PLANEAMIENTO/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-DOCUMENT RESUM-EAE-v20201112.

En fecha 12/11/20 y n.º 935 tiene entrada en el servicio de Planeamiento **nueva versión de la Modificación del PGOU de Palma-Sector Levante-Fachada Marítima** preparada por los servicios técnicos de Planeamiento, donde se integran las determinaciones del Estudio Ambiental Estratégico; las determinaciones del informe de la Dirección General de la Costa y el Mar; y las instrucciones verbales del Gerente de Urbanismo relativas al acceso restringido de los viales interiores de los sub-ámbitos B y C.

En fecha 17/11/2020 se envió a la CMAIB la documentación referida en el artículo 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a los efectos de que el órgano ambiental formule la declaración ambiental estratégica. Se solicita el trámite de urgencia.

En fecha 25/11/20 y n.º 982 tiene entrada en el servicio de Planeamiento el documento **Memoria de Movilidad** elaborada por la ingeniera municipal, a la vista de la propuesta final para la modificación del Plan General.

En fecha 27/01/21 y n.º 53 tiene entrada en el servicio de Planeamiento el documento **Informe de Sostenibilidad Económica**, elaborado por la jefa del Servicio municipal de Valoraciones, a la vista de la propuesta final para la modificación del Plan General.

En fecha 04/02/21 ha tenido entrada la **declaración ambiental estratégica aprobada por el Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares**. Dicha declaración es favorable respecto de la Modificación Puntual PGOU Sector Levante-Fachada Marítima, con ciertas condiciones.

En fecha 05/02/21 y n.º ha tenido entrada en el servicio de Planeamiento la **propuesta final de la Modificación del PGOU de Palma-Sector Levante-Fachada Marítima**, preparada por los servicios técnicos de Planeamiento, después de la declaración ambiental estratégica formulada por la CMAIB; se traslada una copia en papel y los correspondientes archivos electrónicos han quedado archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2017-0007-FAÇANA MARITIMA\PA2017-0007-v20210204-AD. En la misma fecha, y con n.º 122 tiene entrada en el Servicio de Planeamiento la versión castellana de la parte normativa de la presente Modificación del PGOU, con los correspondientes archivos electrónicos archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2017-0007-FAÇANA MARITIMA\PA2017-0007-v20210520-NORMAScast.

Esta propuesta final de plan supone cambios respecto de la aprobada inicialmente, como consecuencia de las alegaciones habidas, los informes emitidos y la correspondiente tramitación ambiental. Estos cambios, los principales de los cuales se relacionan en el Anexo a la presente propuesta, no se consideran sustanciales de acuerdo con la regulación contenida en el artículo 165 del Reglamento de la LOUS.

En fecha 08/02/21 i n.º 132 ha tenido entrada en el servicio de Planeamiento el documento elaborado por la técnica municipal de medio ambiente relativo a DOCUMENTO RESUMEN que incluye los aspectos señalados en los apartados 2.b) y c) del artículo 26 de la Ley de 21/2013 de evaluación ambiental. Las versiones catalana y castellana del mencionado documento se encuentran en la carpeta de PLANEAMIENTO/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-v20210204-AD.

Se hace constar que se solicitará informe a la Secretaría General en virtud de sus funciones de asesoramiento legal al Pleno y las Comisiones, atribuidas en el artículo 122.5.e) apartado 2.º de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación a l' artículo 123.2 del mismo texto legal, que tendrá carácter preceptivo porque se trata de asuntos que exigen una mayoría especial. Dicho informe se prevé también en el artículo 85 de la Ley 20/2006, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares, de 15 de diciembre.

Atendido a lo que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, así como el artículo 54 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por eso, y atendidos los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los arts. 127.1.c), 123.1.y), 122-4-a), y con el quórum establecido en el artículo 123.2 del capítulo II, título X de la Ley 7/85 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/03, de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del gobierno local, RDL 781/86, de 18 de abril, art. 99 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno, 4-1-e) y 12-a) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, se considera que el Consejo de la Gerencia puede adoptar la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación definitiva del proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, para que sea elevado al ayuntamiento Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:

**ACUERDO**



1.- **Informar y resolver las alegaciones** presentadas por las entidades que figuran en la parte expositiva del presente acuerdo en sentido estimatorio o desestimatorio según se desprende de los informes emitidos a los que se hace también mención en la mencionada parte expositiva, y de la propia propuesta de Modificación del Plan general que se somete a aprobación definitiva. Estos informes obran en el expediente y se aprueban mediante el presente acuerdo, y se notificarán individualmente a cada uno de los alegantes los informes correspondientes a su alegación, junto con el presente acuerdo y su Anexo.

2.- **Aprobar definitivamente** la Modificación del PGOU de Palma -Sector Levante- Fachada Marítima, redactada por los servicios municipales, y que consta de la documentación siguiente: Memoria descriptiva y justificativa, Normas urbanísticas, Memoria social, Planos de información y Planos de ordenación (archivos electrónicos I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2017-0007-FAÇANA MARITIMA\PA2017-0007-v20210204-AD e I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2017-0007-FAÇANA MARITIMA\PA2017-0007-v20210520-NORMAScast. en cuanto a la versión castellana de la parte normativa); **Memoria de Movilidad**, elaborada por la ingeniera municipal, y con fecha de entrada en el servicio de Planeamiento de 25/11/20 y n.º 982; **Informe sobre valor de la unidad de aprovechamiento y coeficientes de ponderación**, que se aprobó inicialmente e **Informe de Sostenibilidad Económica**, elaborado por la jefa del servicio de Valoraciones, y con fecha de entrada en el servicio de Planeamiento de 27/01/21 y n.º 53. Y **Documento Resumen** (archivos electrónicos PLANEAMIENTO/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-v20210204-AD.

La documentación que se aprueba definitivamente incorpora ciertos cambios respecto de la documentación que se aprobó inicialmente, los principales de los cuales se relacionan en el Anexo al presente acuerdo, y son consecuencia del cumplimiento de los informes emitidos con posterioridad a la aprobación inicial, de las alegaciones presentadas durante el plazo de información pública y de la tramitación ambiental habida. Estos cambios no se consideran cambios sustanciales, según se ha argumentado en la parte expositiva.

3.- **Notificar el presente acuerdo** a los alegantes, junto con los informes correspondientes a sus alegaciones. Notificar también a todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas por la presente modificación del planeamiento durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4.- **Comunicar el presente acuerdo** a los Servicios municipales que se puedan encontrar afectados, así como a la Oficina de la Revisión del PGOU, y al Instituto Municipal de Innovación a efectos de lo previsto en la Ley del Catastro Inmobiliario.

5.- **Dar traslado** al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares y a la Delegación de Gobierno, del presente acuerdo, dentro del plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada, así como una copia de los documentos más relevantes del expediente, posteriores a la aprobación inicial.

6.- **Comunicar el presente acuerdo** a la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares.

7.- **Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil** de la certificación del acto de aprobación definitiva, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada, de conformidad con lo regulado en la disposición adicional segunda.6 del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, en su redacción dada por el real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

8.- En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan, **remite al Boletín Oficial de las Islas Baleares para su publicación:** A) **El presente acuerdo** junto con la normativa correspondiente, con una referencia a la dirección electrónica en la que el Ayuntamiento pone a disposición del público el contenido íntegro del Planeamiento aprobado. B) Un extracto que incluya los aspectos indicados en el artículo 26.2 b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. C) Y las medidas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan. Los contenidos de los apartados B) y C) se corresponden con el Documento Resumen elaborado por la técnica municipal de medio ambiente con los archivos electrónicos PLANEAMIENTO/DOC TECNICA ORIGINAL/PA DOC TECNICA ORIGINAL/PA 2017/0007-v20210204-AD.”

**ANEXO** sobre los principales cambios que se han introducido en el documento de aprobación definitiva de la Modificación puntual del PGOU de Palma -Sector Levante- Fachada Marítima, respecto de la Modificación aprobada inicialmente, según informe de los Servicios técnicos de Planeamiento

“De acuerdo con el artículo 165.1.b del RLOUS, se relacionan a continuación los cambios que han tenido lugar en el documento aprobado inicialmente en fecha 18/12/2020 a raíz del trámite de información pública y consulta a los organismos afectados:

- Prolongación de la calle Callao hasta la avenida México, a raíz del informe del Departamento de Movilidad. Implica la tramitación y aprobación de una modificación puntual de PGOU complementaria a esta (PA/2019-0013)
- Instrucciones del Gerente de Urbanismo relativas a no permitir el uso residencial y turístico en el edificio de Gesa
- Acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca.
- Informe sobre las repercusiones económicas derivadas del incumplimiento parcial del Convenio del 2003 entre el Ayuntamiento y Endesa y la Modificación puntual de Plan General Sector Levante- Fachada Marítima





- Aprobación de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, que modifica los artículos 37 y 43 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.
- Acuerdo de Declaración Ambiental Estratégica

Estos cambios se concretan de la siguiente manera en el documento:

Sub-ámbito A:

- se prevé un gran espacio libre público con el mantenimiento del edificio de Gesa en el cual no se permiten el uso residencial ni el turístico. Se prevén tres equipamientos, dos de los cuales son de titularidad pública (EQ\*b1 i EQ\*b3) y uno es de titularidad privada (EQ\*b2). La zona EL/EQ\*1 es de titularidad pública, y la zona EL/EQ\*2, situada entre el edificio de Gesa y el equipamiento EQ\*b2 es de titularidad privada bajo la rasante de la calle Joan Maragall.

Sub-ámbito B:

- se prevén dos manzanas donde el uso principal es el residencial plurifamiliar:
  - zona F0(CF)a, con una superficie de suelo de 10.175 m<sup>2</sup> y una edificabilidad permitida de 48.200 m<sup>2</sup>t. El índice de intensidad residencial es de 1/80 y el número de viviendas máximo permitido es de 603.
  - zona F0(CF)b, con una superficie de suelo de 5.574 m<sup>2</sup> y una edificabilidad permitida de 26.500 m<sup>2</sup>t. El índice de intensidad residencial es de 1/80 y el número de viviendas máximo permitido es de 331.
- Con la modificación del artículo 43 de la LUIB en la DF3<sup>a</sup> de la Ley 2/2020, se ha suprimido el parámetro del número máximo de viviendas, teniendo que tener en cuenta el techo máximo de uso residencial y el número máximo de habitantes. Este cambio en la LUIB permite en el presente proyecto poder modificar el índice de intensidad residencial y disminuirlo a 1 vivienda cada 80 m<sup>2</sup> de superficie construida. Con el mismo techo residencial y número de habitantes, se pueden obtener un mayor número de viviendas de menor superficie construida.
- Se establece la obligación que se destine a un uso distinto del residencial el 30% de la edificabilidad en planta baja.
- El vial interior de este sub-ámbito se considera preferentemente de acceso restringido y plataforma única.

Sub-ámbito C:

- Se prevé una manzana calificada como zona SL2 con uso principal terciario con una superficie de suelo de 2.985 m<sup>2</sup> y una edificabilidad permitida de 18.495,02 m<sup>2</sup>t.
- Se mantiene la calificación y los parámetros edificatorios de la zona SL3, con una superficie de suelo de 2.480 m<sup>2</sup> y una edificabilidad permitida de 17.500 m<sup>2</sup>t.
- El vial interior de este sub-ámbito se considera preferentemente de acceso restringido y plataforma única.

Estas modificaciones introducidas no suponen cambios sustanciales en la modificación de PGOU.”

Cumpliendo con el art. 181 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se publica para el conocimiento general y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 45 y ss. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Asimismo y de acuerdo con el art. 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de esta modificación de PGOU:

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**TÍTULO PRIMERO – DISPOSICIONES GENERALES.**

**CAPÍTULO I. NATURALEZA, CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**



- Art. 1 Objeto de la Modificación
- Art. 2 Ámbito territorial
- Art. 3 Contenido de la Modificación Puntual
- Art. 4 Vigencia
- Art. 5 Interpretación
- Art. 6 Determinaciones gráficas
- Art. 7 Obligatoriedad

#### CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- Art. 8 Desarrollo y ejecución de la Modificación.
- Art. 9 Desarrollo de la Modificación en cuanto a los criterios urbanísticos.
- Art. 10 Estudios de Detalle
- Art. 11 Proyectos urbanos de ordenación
- Art. 12 Proyectos de Reparcelación
- Art. 13 Proyectos de Urbanización.

### TÍTULO SEGUNDO – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 14 Clasificación y calificación del suelo.
- Art. 15 Sistemas.
- Art. 16 Zonas.

#### CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE SISTEMAS URBANÍSTICOS.

- Art. 17 Sistema Viario (zona IF0b)
- Art. 18 Sistema de espacios libres (zona EL1B\*)
- Art. 19 Sistema de equipamientos comunitarios (zona EQ)
- Art. 20 Sistema de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios (zona EL/EQ).

#### CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LAS ZONAS

- Art. 21 Definiciones
- Art. 22 Parámetros generales de aplicación al tipo de edificación según volumetría específica.
- Art. 23 Régimen general de usos.
- Art. 24 Zona de volumetría específica configuración flexible zona F0(CF)a
- Art. 25 Zona de volumetría específica configuración flexible zona F0(CF)b
- Art. 26 Zona terciario preferente en ordenación volumétrica interior (SL2).
- Art. 27 Zona terciario en ordenación volumétrica singular 1 (SL3)

#### CAPÍTULO IV. DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

- Art. 28 Unidad de Actuación UE/71-03

#### CAPÍTULO V. DETERMINACIONES DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

- Art. 29 Prescripciones y determinaciones relativas al proyecto de urbanización y a los proyectos de edificación
- Art. 30 Otras prescripciones y determinaciones

### ANEXOS NORMATIVOS

ANEXO 1 Ficha del Catálogo de Protección de edificios y elementos de interés histórico, arquitectónico y paisajístico de Palma del edificio de GESA.

ANEXO 2 Fichas de sistemas.

ANEXO 3 Fichas de la unidad de actuación



## NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.

#### CAPÍTULO I. NATURALEZA, CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

##### *Art. 1 Objeto de la Modificación*

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palma tiene por objeto la reordenación del ámbito situado entre la Avenida Gabriel Alomar y la calle Manuel Azaña, y entre la calle Joan Maragall y la Vía Litoral, a los efectos de asegurar la titularidad pública de los terrenos situados entre la calle Joan Maragall, la avenida Gabriel Alomar y la calle Manuel Azaña con la excepción de la parcela donde se sitúa el edificio de GESA, la parcela de equipamiento privado EQb\*2 y el subsuelo del espacio libre público EL/EQ\*2 y la transformación de aquellos en un amplio espacio libre y equipamientos públicos, relocalizando fuera de estos terrenos la mayor parte del aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento vigente. Así como integrar en el sistema descrito el edificio catalogado de GESA, con la calificación de catálogo y la atribución de aprovechamiento lucrativo.

##### *Art. 2 Ámbito territorial.*

El ámbito objeto de la presente Mod PGOU Espacios Libres es el que viene reflejado en los planos de ordenación y específicamente en el plano de ordenación O.1, de carácter discontinuo y con una superficie total de 68.858 m<sup>2</sup>.

Este ámbito abarca tres sub-ámbitos con la siguiente delimitación:

- Sub-ámbito A. Con una superficie aproximada de 40.319 m<sup>2</sup>, está delimitado por la avenida Gabriel Alomar Villalonga, las calles de Joan Maragall, Manuel Azaña y la Vía Litoral.
- Sub-ámbito B. Con una superficie aproximada de 18.247 m<sup>2</sup>, está delimitado por la avenida México, por la prolongación de las calles Brotad y Joan Maragall, y por la calle Puerto Rico.
- Sub-ámbito C. Con una superficie aproximada de 10.292 m<sup>2</sup>, está situado entre la avenida de México y la Vía Litoral, al este de la prolongación de la calle Brotad.

##### *Art. 3 Contenido de la Modificación Puntual*

La presente modificación de PGOU está integrada por los siguientes documentos:

El volumen 1 contiene:

- La Memoria descriptiva y de información.
- La Memoria justificativa y de ordenación.
- Las Normas urbanísticas.
- Fichas de sistemas
- Ficha de la Unidad de ejecución
- Ficha del catálogo
- Memoria social
- La documentación gráfica consistente en:
  - Planos de información.
  - Planos de ordenación.

El volumen 2 contiene:

- Estudio ambiental estratégico
- Cálculo del valor de la unidad de aprovechamiento y coeficiente de ponderación. Estudio de mercado
- Informe de sostenibilidad económica
- Memoria de movilidad

##### *Art. 4 Vigencia*

La vigencia de esta Modificación es indefinida y despliega sus efectos desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de sus Normas Urbanísticas en el BOIB, y mantendrá su vigencia mientras no se produzca su modificación o revisión, de acuerdo con lo regulado en el PGOU de Palma.



### **Art. 5 Interpretación**

En todo aquello no previsto en la presente Modificación, son de aplicación subsidiariamente las “Normas del Plan. Refundido” (BOIB nº177 12/12/2006), sus modificaciones posteriores y el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

### **Art. 6 Determinaciones gráficas**

1. Las determinaciones de la presente modificación puntual vienen representadas en los planos de la serie D.01 de ordenación del suelo urbano del PGOU, donde se fijan las alineaciones de los espacios públicos y privados, la delimitación de zonas y sistemas, con su clave identificativa y calificación correspondiente, así como aquellas determinaciones relativas a su desarrollo y gestión y todas aquellas otras que le son propias por tratarse de una modificación puntual del vigente Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Palma en el Sector Llevant – Façana Marítima.

2. La calificación del suelo se identifica en los planos de ordenación con la correspondiente clave que la identifica.

3. En el supuesto del subsuelo de terrenos calificados como sistema de espacios libres donde se permite un uso compatible con la calificación de sistema de equipamientos, se identifica con una doble clave separada con una barra inclinada, clave EL/EQ, de tal manera que la primera clave corresponde al sistema establecido por la Modificación Puntual para el suelo en superficie y la segunda clave corresponde a la calificación permitida en el nivel inferior.

### **Art. 7 Obligatoriedad**

Tanto las administraciones públicas como las personas particulares están obligadas a cumplir las determinaciones o disposiciones de esta Modificación Puntual y especialmente de estas Normas. Por lo tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, ya tenga carácter definitivo o provisional, ya sea de iniciativa privada o pública, tiene que ajustarse a las disposiciones mencionadas, según lo previsto en la legislación urbanística vigente.

## **CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **Art. 8 Desarrollo y ejecución de la Modificación.**

El desarrollo de esta Modificación y de los instrumentos de gestión y de ejecución que la desarrollan corresponde, en primer lugar y prioritariamente, al Ayuntamiento de Palma en cuanto a administración actuante, sin perjuicio de las competencias correspondientes de otras administraciones y organismos públicos.

Pueden también participar y colaborar en la ejecución de este planeamiento los particulares individualmente o agrupados en entidades urbanísticas colaboradores de acuerdo con las determinaciones de estas Normas y conforme a la legislación vigente.

### **Art. 9 Desarrollo de la Modificación en cuanto a los sistemas urbanísticos.**

1. La obtención de las reservas de suelo para sistemas cuando estén incluidos dentro del ámbito de una Unidad de Actuación sujeto a reparcelación se hará mediante su cesión obligatoria y gratuita.

2. El desarrollo de los sistemas, las determinaciones de los cuales se definan en esta Modificación, se ejecutará mediante la formulación del Proyecto técnico correspondiente y de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

### **Art. 10 Estudios de Detalle.**

Además de los casos que según estas Normas requieran perceptivamente la tramitación de un Estudio de Detalle, se podrán también formular Estudios de detalle para el ajuste de la relación de las plantas bajas con el terreno, así como para la precisión de las alineaciones.

### **Art. 11 Proyectos urbanos de ordenación.**

Se redactarán “Proyectos Urbanos de Ordenación” con el ámbito mínimo de la superficie de cada manzana, con la definición propia de un anteproyecto de arquitectura y el grado de precisión suficiente para ser informados por la Comisión de Calidad constituida de acuerdo con el artículo 26 de las “Normas del Plan. Refundido” contenidas en la Mod. PGOU Palau de Congressos, en los supuestos de parcelación contemplados en los artículos 25.5, 26.5, 27.5 y 28.5. En cualquier caso, será de aplicación lo establecido en el artículo 26 de “Normas del Plan. Refundido” contenidas a la Mod. PGOU Palau de Congressos.

La concreción posterior de estos ámbitos se podrá hacer mediante proyectos de arquitectura de partes de cada manzana, las cuales tomarán

como recomendación las directrices del proyecto urbano de ordenación de la subzona correspondiente.

**Art. 12 Proyecto de Reparcelación.**

1. Para la ejecución de la Unidad de Actuación, el sistema de actuación es el sistema de reparcelación, en su modalidad de cooperación. Consecuentemente, se formulará y aprobará el correspondiente Proyecto de Reparcelación conforme a las determinaciones y contenidos previstos en la legislación urbanística vigente.

**Art. 13 Proyectos de Urbanización.**

1. Para la ejecución de las determinaciones contenidas en esta modificación puntual respecto a las obras de urbanización, se tendrán que redactar los correspondientes proyectos de urbanización de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente y de conformidad con las determinaciones de estas normas.

2. Los proyectos de urbanización derivados de la Modificación Puntual tendrán los objetivos siguientes:

- Lograr el desarrollo de la red viaria fijada por el planeamiento, con los ajustes necesarios para resolver los itinerarios y accesos de peatones y vehículos en los trazados determinados.
- Regular la ejecución del proceso de urbanización de los nuevos espacios libres de acuerdo con el cumplimiento de las determinaciones especificadas en los apartados siguientes.

3. Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras civiles que se formulen en ejecución de la presente Modificación Puntual se ajustarán a las determinaciones básicas definidas en este documento, en especial en lo que hace referencia a las alineaciones y rasantes, pudiendo ajustar por razones técnicas justificadas los parámetros y determinaciones complementarias que le sean propias.

4. Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras que se formulen para la ejecución de los espacios libres de la Fachada Marítima y, en su caso, del aparcamiento público subterráneo, tendrán que cumplir además de los requerimientos anteriores, las siguientes determinaciones:

- El grosor de la capa de arraigo sobre la cubierta del aparcamiento será de como mínimo de 100 cm. Esta capa de arraigo estará formada por un sustrato altamente poroso y drenado, como una base de arenas finas. El proyecto también tendrá que determinar la proporción de materia orgánica adecuada.
- Para asegurar el anclaje de las especies arbóreas y palmeras, el proyecto de ajardinamiento tendrá que prever, durante los primeros años, un sistema de anclaje enterrado que sujete el cepellón directamente a la estructura de la cubierta.
- El proyecto tendrá que prever dos sistemas de drenaje. Por un lado, el enterrado que consistirá en una capa sobre la impermeabilización que cubrirá la totalidad de las superficies a plantar. Por otro, la red de recogida de aguas en superficie que consistirá en una combinación de rejillas interceptoras y alcantarillas que canalizarán las aguas hacia los bajantes de la estructura. Las aguas de drenaje serán conducidas a uno o más depósitos de almacenamiento para su uso posterior como aguas de riego.

5. El resto de determinaciones no contempladas en esta modificación puntual se ajustarán a lo que se establece en el PGOU de Palma vigente.

**TÍTULO SEGUNDO**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Art. 14 Clasificación y calificación del suelo.**

1. El suelo objeto de esta Modificación está clasificado por el Plan General vigente de Palma, en su totalidad, como suelo urbano.
2. La presente Modificación regula la calificación del suelo en zonas y sistemas, en los Capítulos II y III de este Título Segundo.

La delimitación concreta de las zonas y sistemas se representan en los correspondientes planos de ordenación.

3. Así mismo, esta modificación delimita una Unidad de Actuación que abarca parte del ámbito de la Modificación, las condiciones de gestión y ejecución de la cual se definen en el artículo 29 de estas Normas.

**Art. 15 Sistemas.**

Son elementos determinantes del desarrollo urbano contenidos en esta Modificación y, por lo tanto, elementos de la estructura general, los



sistemas que se enumeran a continuación, con el código de identificación correspondiente con el cual se representan en los planos de ordenación:

- Sistema viario zona IF0b
- Sistema de espacios libres zona EL\*1b
- Sistema de equipamientos zona EQ
- Sistema de espacios libres y equipamientos zona EL/EQ

Los terrenos calificados como sistemas en esta Modificación serán adquiridos en virtud del sistema de reparcelación en su modalidad de cooperación.

En cualquier caso, la consideración de sistema urbanístico implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, según lo que dispone la legislación urbanística.

#### **Art. 16 Zonas.**

1. Las zonas corresponden a las superficies de suelo destinadas por la ordenación a ser susceptibles de aprovechamiento privado. La naturaleza de cada zona se determina con la definición de los parámetros que regulan las condiciones de parcelación, de edificación y de uso que se exigen de forma específica para cada una de ellas.

2. La presente modificación, que opera únicamente en suelo urbano, en desarrollo de la zona F0(CF) (ordenación según volumetría específica por configuración flexible) definida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, se crean dos nuevas subzonas, F0(CF)a y F0(CF)b, todas ellas según volumetría específica por configuración flexible, pero fijando determinados parámetros específicos para cada una de ellas.

Cada una de estas subzonas abarca una manzana, y su identificación viene representada en los planos de la serie D.01 de ordenación del suelo urbano del PGOU, con las claves identificativas detalladas en el apartado 2 del artículo 21 de estas Normas.

## **CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE SISTEMAS URBANÍSTICOS.**

#### **Art. 17 Sistema viario (zona IF0b)**

1. Comprende las instalaciones y los espacios destinados a la vialidad que tienen que permitir la conexión entre las diferentes partes del suelo incluido en la presente Modificación y con su entorno, y garantizar un nivel de accesibilidad y de movilidad adecuado a sus necesidades.
2. Se identifica en los planos de ordenación con la zona (IF0b) y se sitúa entre las alineaciones de las zonas y las delimitaciones de los espacios libres y los equipamientos.
3. Dentro del espacio reservado para el sistema viario se dibujan soluciones del funcionamiento de los cruces, calzadas o enlaces, según los criterios que la modificación del PGOU propugna. Estas soluciones podrán ser ajustadas en los proyectos de urbanización, sin afectar las alineaciones o delimitaciones del resto de sistemas.
4. Los viales interiores de los subámbitos B y C serán preferentemente de uso restringido, plataforma única y no se permitirá el estacionamiento de vehículos.
5. Bajo el espacio del dominio público viario se podrá ocupar el sótano para pasos de vehículos y/o peatones y para aparcamiento. Los aparcamientos situados en el subsuelo del sistema viario serán de titularidad pública y su explotación podrá ser pública o privada mediante concesión administrativa u otros títulos admisibles en Derecho.
6. La ejecución de las obras de urbanización del sistema viario tendrá que ajustarse a las determinaciones del artículo 13 de estas Normas.

#### **Art. 18 Sistema de espacios libres (zona EL1b\*)**

1. Tienen la consideración de espacios libres públicos los señalados en los planos de la serie D.01 de ordenación del suelo urbano del PGOU con la zona (EL1b\*).
2. Todos los espacios libres delimitados en la presente Modificación puntual serán de titularidad y dominio público.
3. En los terrenos calificados como sistema de espacios libres únicamente se admitirán aquellas edificaciones que sean necesarias para materializar los usos de ocio y recreo permitidos con las limitaciones siguientes:

- La altura máxima total no podrá superar en ningún caso los 3,5 metros y una sola planta.
- La edificabilidad máxima total no superará el 0,02 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup>suelo.



La implantación de estos elementos, así como su configuración y elementos constructivos, tendrán que ser especialmente respetuosos con el entorno donde se sitúan.

4. Condiciones de uso. Se permiten exclusivamente los usos públicos, destinados al recreo, paseo y reposo de la población, así como aquellos usos públicos al aire libre que no condicionen la práctica de los anteriores.

5. Se permite que en el subsuelo de los espacios libres se puedan construir aparcamientos de vehículos con un máximo de dos (2) sótanos así como sus rampas de acceso y también se permite el uso para infraestructuras. Los Proyectos Urbanísticos de los espacios libres en los que se prevea el aprovechamiento de la planta sótano para estos usos, establecerán los mecanismos y sistemas necesarios para garantizar una correcta urbanización con la plantación de elementos vegetales y/o arbustos en la superficie, y tendrán que respetar como mínimo las determinaciones establecidas en el apartado 4 del artículo 13 de estas Normas.

Los aparcamientos serán de titularidad y dominio públicos, y su explotación podrá ser pública o privada, en régimen de concesión administrativa u otros títulos admisibles en Derecho.

6. En cualquier caso, los Proyectos de Urbanización de los espacios libres tendrán que cumplir con las determinaciones del artículo 13 de estas Normas.

7. El proyecto de urbanización del espacio libre del subámbito A garantizará que en el proyecto de ejecución, la superficie correspondiente al 70% del mismo será realmente zona verde.

8. En caso de ubicar un aparcamiento y/o otras estructuras soterradas que se diseñen y se construyan se ejecutarán de forma que se eviten inundaciones y tengan en cuenta los posibles cambios de flujo subterráneo- nivel freático de la zona a poca profundidad.

9. La ordenación de los espacios libres públicos requerirá informe de la Comisión de Calidad constituida de acuerdo con el artículo 26 de las "Normas del Pla. Refós" contenidas en la Mod. PGOU Palau de Congressos.

**Art. 19 Sistema de equipamientos comunitarios (zona EQ)**

1. El sistema de equipamientos incluye los terrenos que se destinan a usos públicos colectivos o comunitarios y a dotaciones de interés público o social necesarios para la población, y por razón del entorno donde se sitúan. También se incluye un equipamiento de titularidad privada EQb\*2 y de uso colectivo.

2. Estos terrenos se identifican en los planos de la serie D.01 de ordenación del suelo urbano del PGOU con la zona EQ y con las subzonas definidas en el apartado 4 de este artículo.

3. De acuerdo con la clasificación de los equipamientos comunitarios establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Palma, esta modificación puntual determina, para los equipamientos de nueva creación, la asignación de usos a cada parcela destinada a equipamiento, en función de su dimensión e idoneidad por su emplazamiento.

La relación de los equipamientos, así como la asignación de los usos admitidos, la ocupación, altura y techo máximos para cada equipamiento son las que se relacionan a continuación.

4. Los equipamientos de nueva creación se concretarán mediante la formulación de un Estudio de Detalle (ED) que garantizará la coherencia de su ordenación con el entorno de cada emplazamiento. Esta ordenación respetará la edificabilidad asignada, el uso y la altura máxima funcional según el uso, cuando estén señaladas, dentro de cada parcela, pudiendo la edificación resultante volar por encima de la planta baja sobre el espacio público.

| Zona   | Emplazamiento   | Uso   | Ocupación máxima | Altura máxima | Techo máximo sobre rasante m2st | Techo máximo adicional bajo la plataforma situada bajo la rasante de la c/ Joan Maragall ** |
|--------|---|---|------------------|---------------|---------------------------------|---|
| EQ_b*1 | C/ Joan Maragall al oeste de la c/ Joan Alcover                   | Sociocultural y/o Administrativo -Institucional | 50%              | PB + 3PP      | 4.800 m2                        | 2.416,10 m2   |
| EQ_b*2 | C/ Joan Maragall al este de la c/ Joan Alcover                    | Sociocultural, asistencial, sanitario y docente | 80%              | PB + 1PP      | 2.650 m2                        | 1.500 m2  |
| EQ_b*3 | C/ Joan Maragall entre las calles Joan Montaner y Can Pere Antoni | Sociocultural y/o Administrativo -Institucional | 50%              | PB + 3PP      | 4.800 m2                        | ---   |





\*\* Los usos admitidos bajo la plataforma situada a nivel de la calle Joan Maragall son, además de los usos principales establecidos para el EQ\_b\*1 y EQ\_\*b2\*, el deportivo, recreativo, así como el comercial, establecimiento público asociado a los equipamientos que se ubican en este ámbito

5. Se prevé que se puedan construir bajo estos terrenos aparcamientos de vehículos con un máximo de dos (2) sótanos con sus rampas de acceso así como el uso para infraestructuras. En estos casos se deberán prever los mecanismos y sistemas necesarios para resolver adecuadamente los condicionantes de tratamiento del suelo que comporte en superficie la calificación urbanística asignada por esta Modificación. El aparcamiento mínimo obligatorio se regula según artículo 332 de las UN del PGOU vigente.

6. Los equipamientos EQb\*1 y EQb\*3 definidos en esta modificación puntual serán de titularidad y dominio públicos sin perjuicio que se puedan establecer las concesiones administrativas u otros procedimientos previstos en la legislación vigente, para su gestión y explotación. El equipamiento EQb\*2 es de titularidad privada.

#### **Art. 20 Sistema de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios (zona EL/EQ)**

1. Son terrenos que, al estar situados en dos niveles (uno se corresponde al de la calle Joan Maragall con algún conector vertical para salvar la diferencia de rasantes entre la nueva plataforma y la calle, y el otro nivel se corresponde con la rasante de la Vía Litoral), admiten un doble uso, de tal manera que los suelos correspondientes al nivel superior se destinan a espacios libres y los del nivel inferior a equipamientos con los usos previstos en el artículo 19.4 de estas Normas.

2. Estos suelos están situados al sur de la calle Joan Maragall, entre la avenida de Gabriel Alomar y la calle Joan Montaner, se califican como sistema de espacios libres y equipamientos y se identifican en el plano de la serie D.01 de ordenación del suelo urbano del PGOU con la doble clave EL/EQ.

3. El tratamiento de los suelos situados en el nivel superior se ajustará a lo establecido en el artículo 18 de estas Normas para los espacios libres en sus apartados 2, 3, 4 y 6, con la única excepción de lo previsto en el apartado 4 del artículo 13 de estas Normas.

4. A los suelos correspondientes al nivel inferior les será de aplicación lo establecido en el artículo 19 apartados 1 y 6 de estas Normas para el sistema de equipamientos comunitarios con las siguientes precisiones:

- La cubierta de estos equipamientos coincidirá con la cota del nivel de la calle Joan Maragall, exceptuando aquellos elementos que formen parte del espacio libre superior.
- La edificabilidad máxima es de 0,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- En el subsuelo se permite también la ubicación de aparcamientos de vehículos con un máximo de dos (2) sótanos con sus correspondientes rampas de acceso y el uso de infraestructuras. En todos los casos se deberá que resolver adecuadamente los condicionantes de tratamiento del suelo que comporte en superficie la calificación urbanística correspondiente. Los aparcamientos tendrán que ser de titularidad pública en la zona EL/EQ\*1, sin perjuicio que puedan ser explotados en régimen de concesión administrativa u otras fórmulas admisibles en Derecho que garanticen la titularidad pública. En el espacio libre público y equipamiento privado EL/EQ\*2, la planta sótano destinada a aparcamiento será de titularidad privada para poder cumplir con la previsión de aparcamientos de las parcelas de equipamiento del PGOU y para poder dar cabida a plazas de aparcamiento que compensen la falta de este en el edificio de Gesa.

### **CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LAS ZONAS**

#### **Art. 21 Definiciones**

1. De acuerdo con los artículos 132 y 125 de las NU del PGOU se establece la zona F0(CF) - ordenación según volumetría específica configuración flexible- y se crean las subzonas que a continuación se relacionan:

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

2. La regulación de los parámetros así como la determinación de la densidad máxima residencial correspondiente a cada subzona vienen regulados en los artículos 24 y 25 de estas Normas. La identificación gráfica de estas subzonas y su delimitación viene recogida en los planos de la serie D.01 de ordenación del suelo urbano del PGOU.

3. Así mismo, la presente Modificación propone una zona Terciario preferente en ordenación volumétrica interior (SL2) y mantiene la Zona Terciario en ordenación volumétrica singular 1 (SL3) de acuerdo con lo establecido en las "Normas del Plan. Refundido" contenidas en la Mod. PGOU Palau de Congressos, con las especificidades definidas en los artículos 26 y 27 estas Normas.



**Art. 22 Parámetros generales de aplicación al tipo de edificación según volumetría específica.**

La ordenación de las manzanas sujetas a este tipo de edificación respetará, además de las determinaciones específicas para cada subzona, las siguientes determinaciones sobre aspectos generales, ordenación y aparcamientos:

**Aspectos generales**

1. La edificabilidad para cada manzana es la que se determina en los artículos 25 a 28 de estas normas. No se podrán superar los gálibos máximos de ordenación fijados en cada manzana y se tendrán que respetar los parámetros vinculantes.
2. Son de aplicación al tipo de ordenación por configuración flexible los parámetros establecidos en el artículo 125 de las NU del Texto Refundido del PGOU de Palma vigente, con las especificaciones establecidas por estas Normas.
3. Así mismo, son de aplicación los artículos 84 y siguientes de las NU del Texto Refundido del PGOU de Palma, en cuanto a normas comunes, a excepción de las especificaciones establecidas en estas Normas.
4. La posible modificación posterior del uso de los edificios ya construidos se podrá hacer siempre que se cumplan las normas fijadas para cada zona en esta modificación del PGOU.

**Ordenación**

5. Las alineaciones a vial son obligatorias, tal como se indica en los planos de la serie D.01 de ordenación del suelo urbano del PGOU.
6. En cuanto a las alineaciones en espacios interiores de manzana, se configuran como alineaciones flexibles y por lo tanto, no son obligatorias, se pueden variar hasta un máximo de un 20%, excepto aquellos casos en que se especifique otra cosa.
7. Las alturas máximas se fijan en los mismos planos de la serie D.01 de ordenación del suelo urbano del PGOU. Por encima de estas solo se podrán situar los cuerpos de instalaciones, salidas de escaleras y elementos ornamentales. En aquellos casos en que los edificios se destinen como mínimo en un 60% de su techo a usos terciarios, se admitirá la continuación de la piel de fachada del edificio hasta una altura de 3 metros más, con el fin de esconder visualmente las instalaciones y otros cuerpos permitidos desde la vía pública.
8. La altura por planta corresponde a la fijada por las normas del PGOU para cada tipo de ordenación. Cuando la edificación se destine en su totalidad a uso comercial y oficinas se admitirá que las alturas máximas por planta puedan ser incrementadas un 10%, sin que esto suponga aumentar el número de plantas ni la edificabilidad resultante. También se admite el incremento anterior limitado a un 5% en cuanto a los usos turístico y hotelero.
9. En las edificaciones con alturas iguales o inferiores a 3 plantas no se admiten cuerpos volados interiores o exteriores.
10. Los espacios zonales que no estén ocupados por edificaciones en altura se constituyen como espacios libres de manzana y serán de titularidad privada.
11. A efectos de aplicación de estas normas, las referencias a plazas de aparcamiento son de plazas cerradas y no pueden ocupar espacios libres de manzana. Tampoco contabilizan a estos efectos los estacionamientos en superficie en espacios públicos.
12. Los accesos a los aparcamientos se producirán desde la red viaria, evitando atravesar zonas verdes. En el supuesto que esto no fuera posible, se admite que puedan ser atravesadas las zonas verdes de configuración lineal, siempre y cuando la solución de accesos sea única para toda la unidad de proyecto.

**Art. 23 Régimen general de usos**

A todos los efectos y en todo aquello que esta Modificación no especifica en detalle será de aplicación las determinaciones del Texto Refundido del PGOU de Palma y especialmente el artículo 65 de sus Normas Urbanísticas del PGOU con las siguientes precisiones:

- Se admiten los usos residencial plurifamiliar con las limitaciones que se fijan específicamente en cada subzona, comerciales según la normativa sectorial, administrativos, turísticos y hoteleros, así como el resto de usos del cuadro número 1 del artículo 65, según el cual se regulan.
- Se prohíben los usos del tipo 4.4 –establecimientos públicos- con excepción de la restauración y bares con horario regulado por la ordenanza correspondiente.
- La implantación del uso comercial estará vinculado a las autorizaciones de los equipamientos comerciales establecidas en el PECMa. En el caso de parcelas de uso terciario con uso comercial compatible, el uso comercial al por menor debe ser como máximo del 30% de la edificabilidad total permitida en la parcela.
- En las zonas F0(CF) el uso comercial se debe implantar en situación 2, como mínimo en la superficie correspondiente al 30% de la



edificabilidad en planta baja, dando fachada a los viales principales como la avenida México y la calle Callao.

- Las autorizaciones de los establecimientos de alojamiento turístico se tendrán que someter a las condiciones relativas al uso turístico establecidas en el PGOU y normativa sectorial de aplicación.
- La implantación de usos en planta baja en ámbitos afectados por zonas de riesgo de inundación requerirá informe favorable de la Administración de Recursos Hídricos correspondiente.

#### **Art. 24 ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA CONFIGURACIÓN FLEXIBLE clave F0(CF)a.**

##### 1. Definición

Corresponde al suelo destinado a nuevas construcciones, de forma rectangular, dando fachada a la avenida México, calle Puerto Rico con la que limita a poniente, calle Brotad con el que limita a levante y al vial interior del sub-ámbito B.

Se identifica gráficamente en el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000.

El uso principal asignado es el residencial plurifamiliar.

##### 2. Parámetros reguladores de las edificaciones.

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Tipo de ordenación                  | volumetría específica con configuración flexible  |
| Superficie                          | 10.175,00 m <sup>2</sup>  |
| Ocupación máxima en planta baja     | 100 %   |
| Altura máxima.                      | Tal como se indica en el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000, las alturas máximas son:<br><b>PB + 8PP</b> (28,80 m): edificaciones situadas en sentido paralelo a la c/ Puerto Rico<br><b>PB + 3 PP</b> (12,8 m): edificaciones con fachada a la avenida México y al vial interior del subámbito B.<br><b>PB</b> (4,5m): interior de manzana |
| Altura libre mínima de las plantas. | 2,60 (2,80 m en planta baja)  |
| Número máximo de viviendas          | 603   |
| Número máximo de plazas turísticas  | 105   |
| Techo máximo edificable             | 48.200 m <sup>2</sup>   |
| Alineaciones                        | Según el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano   |
| Cubiertas                           | planas a definir en proyecto  |
| Aparcamiento mínimo obligatorio     | Según artículo 332 de las NU del PGOU vigente.  |
| Parcela mínima                      | 320 m <sup>2</sup>  |

##### 3. Limitación del uso residencial

Se admiten los usos especificados en el artículo 23 de estas Normas, limitando el uso residencial plurifamiliar a un máximo de 603 viviendas.

##### 4. Tipo de construcciones y edificaciones.

Las nuevas construcciones están representadas en el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano.

Se permiten los cuerpos volados cerrados, semicerrados y abiertos con un máximo de un metro de vuelo en todo el frente edificable que da a vial con una anchura igual o superior a 10 metros.

Las alineaciones en espacios interiores de manzana se configuran como alineaciones flexibles no obligatorias. Pueden ser superadas por cuerpos volados abiertos y semicerrados hasta 1 m, siempre que cumplan con el establecido en el artículo 120 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Palma de 2006.

##### 5. Condiciones adicionales.

Se podrá subdividir la parcela en parcelas de superficie superior a 320 m<sup>2</sup>, siempre y cuando se presente un anteproyecto unitario de toda la manzana que respete los parámetros correspondientes que le son de aplicación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 11.



**Art. 25 ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA CONFIGURACIÓN FLEXIBLE clave F0(CF)b.**

1. Definición.

Corresponde al suelo destinado a nuevas construcciones, de forma trapezoidal, dando fachada a la calle Felicià Fuster – Callao, calle Puerto Rico con la que limita a poniente, calle Brotad con la que limita a levante y al vial interior del subámbito B.

Se identifica gráficamente en el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000.

El uso principal asignado es el residencial plurifamiliar.

2. Parámetros reguladores de las edificaciones.

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Tipo de ordenación                  | volumetría específica con configuración flexible   |
| Superficie                          | 5.574 m <sup>2</sup>   |
| Ocupación máxima en planta baja     | 100 %  |
| Altura máxima.                      | Tal como se indica en el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000, las alturas máximas son:<br><b>PB + 8PP</b> (28,80 m): edificaciones situadas en sentido paralelo a la c/ Puerto Rico<br><b>PB + 3PP</b> (12,8 m): edificaciones con fachada al vial interior del subámbito B.<br><b>PB + 1PP</b> (6,4 m): edificaciones con fachada a la calle Felicià Fuster<br><b>PB</b> (4,5m): interior de manzana |
| Altura libre mínima de las plantas. | 2,60 (2,80 m en planta baja)   |
| Número máximo de viviendas          | 331  |
| Número máximo de plazas turísticas  | 59   |
| Techo máximo edificable             | 26.500 m <sup>2</sup>  |
| Alineaciones                        | Según el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano  |
| Cubiertas                           | planas a definir en proyecto   |
| Aparcamiento mínimo obligatorio     | Según artículo 332 de las NU del PGOU vigente.   |
| Parcela mínima                      | 320 m <sup>2</sup>   |

3. Limitación del uso residencial

Se admiten los usos especificados en el artículo 23 de estas Normas, limitando el uso residencial plurifamiliar a un máximo de 331 viviendas.

4. Tipo de construcciones y edificaciones.

Las nuevas construcciones están representadas en el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano.

Se permiten los cuerpos volados cerrados, semicerrados y abiertos con un máximo de un metro de vuelo en todo el frente edificable que da a vial con una anchura igual o superior a 10 metros.

Las alineaciones en espacios interiores de manzana se configuran como alineaciones flexibles no obligatorias. Pueden ser superadas por cuerpos volados abiertos y semicerrados hasta 1 m, siempre que cumplan con el establecido en el artículo 120 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Palma de 2006.

5. Condiciones adicionales.

Se podrá subdividir la parcela en parcelas de superficie superior a 320 m<sup>2</sup>, siempre y cuando se presente un anteproyecto unitario de toda la manzana que respete los parámetros correspondientes que le son de aplicación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 11.

**Art. 26 Zona terciario preferente en ordenación volumétrica interior (SL2).**

1. Definición.

Corresponde a la parcela edificable que limita al norte con la prolongación de la calle Felicià Fuster, a poniente y a levante con viales que la separan de las zonas SL3 y a sureste con una zona verde que la separa de la Vía Litoral. Se identifica gráficamente en el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000.

El uso principal asignado es el terciario.

## 2. Condiciones

Se mantiene la regulación específica de esta zona dentro del ámbito de la presente modificación regulada en el artículo 19 de las “Normas del Plan. Refòs”, contenidas en la Mod. del PGOU Palau de Congressos. El techo máximo edificable es de 18.495,02 m<sup>2</sup>.

Se podrán formular Estudios de detalle para la reordenación de volúmenes respetando los criterios de ordenación de la Modificación puntual de PGOU de Palma en el Sector de Levante (A.D 02/06/2003).

El número máximo de plazas turísticas permitidas es de 120.

La parcela mínima es de 320 m<sup>2</sup>, siempre y cuando se presente un anteproyecto unitario de toda la manzana que respete los parámetros correspondientes que le son de aplicación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 11.

### **Art. 27 Zona terciario en ordenación volumétrica singular 1 (SL3).**

#### 1. Definición.

Corresponde a la parcela edificable que limita al norte con la avenida México, a poniente con el vial que la separa de la zona SL2 y a sureste con la zona verde que la separa de la Vía Litoral. Se identifica gráficamente en el plano de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000.

El uso principal asignado es el terciario.

#### 2. Condiciones

Se mantiene la regulación específica de esta zona dentro del ámbito de la presente modificación regulada en el artículo 20 de las “Normas del Plan. Refòs”, contenidas en la Mod. del PGOU Palau de Congressos, con la única excepción de suprimir el apartado b) del citado artículo. El techo máximo edificable es de 17.500 m<sup>2</sup>.

Se podrán formular Estudios de detalle para la reordenación de volúmenes respetando los criterios de ordenación de la Modificación puntual de PGOU de Palma en el Sector de Levante (A.D 02/06/2003).

El número máximo de plazas turísticas permitidas es de 115.

La parcela mínima es de 320 m<sup>2</sup>, siempre y cuando se presente un anteproyecto unitario de toda la manzana que respete los parámetros correspondientes que le son de aplicación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 11.

## **CAPÍTULO IV. DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

### **Art. 28 Unidad de Actuación UE/71-03**

#### 1. Ámbito.

La Unidad de Actuación UE/71-03 con una superficie de 44.715 m<sup>2</sup> está formada por cinco subámbitos que, haciendo referencia a las UEL definidas en la Modificación del Sector Levante, son las siguientes:

- Un primero subámbito incorpora el suelo lucrativo de la UEL/01A, situado a poniente de la calle Joan Alcover, entre esta calle y los terrenos calificados como EQ, con una superficie de 5.095 m<sup>2</sup>
- Un segundo subámbito incluye los terrenos ubicados entre las calles Joan Alcover, Joan Maragall, la prolongación de la calle Joan Montaner y la Vía Litoral, los cuales forman parte de la UEL/01B, con una superficie de 9.100 m<sup>2</sup>
- Un tercer subámbito incorpora el suelo lucrativo de la UEL/02A, con una superficie de 4.985 m<sup>2</sup>.
- Un cuarto subámbito contiene suelos calificados como equipamiento en el planeamiento vigente situados entre la avenida México y la vía Litoral y a levante de la prolongación de la calle Brotad, con una superficie de 18.247 m<sup>2</sup>
- Y un quinto subámbito que contiene la parte norte de los terrenos calificados como equipamiento en el planeamiento vigente entre las calles Puerto Rico, Brotad, la prolongación de la calle Joan Maragall y la avenida México, con una superficie de 7.288 m<sup>2</sup>.

Esta Unidad de Actuación viene delimitada gráficamente en los planos de la serie D.01 del PGOU de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000 y en el plano de Ordenación O.5. Plano de gestión.





## 2. Objetivos.

Hacer efectivo el traslado de gran parte de la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente a las Unidades de ejecución UEL 01A y UEL 01B, con el fin de liberar para espacios libres públicos y equipamientos públicos y privados la parte del ámbito situada al sur de la calle Joan Maragall, para conformar el gran espacio libre público equipado de la Fachada Marítima de acuerdo con las determinaciones de esta Modificación y con la integración en el sistema descrito del edificio catalogado de GESA, con la calificación de catálogo y la atribución de aprovechamiento lucrativo.

## 3. Condiciones de ordenación y de edificación

La ordenación se ajustará a lo establecido en los planos de ordenación del PGOU y las nuevas edificaciones se ejecutarán de acuerdo con los parámetros que se definen para las subzonas de volumetría específica (configuración flexible) claves F0(CF)a y F0(CF)b y SL2 de estas Normas, así como la zona EQb\*2 de equipamiento privado.

Se mantendrá y rehabilitará el edificio de GESA catalogado, de acuerdo con las determinaciones de la ficha del catálogo de protección que se adjunta como Anexo a estas Normas, con el régimen de usos establecido en el cuadro nº8 del artículo 65 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, con la excepción que no se permiten los usos residencial y turístico.

## 4. Reservas de suelo público objeto de cesión

|  | (m2 suelo)       |
|--|------------------|
| EL1*b Sistema de espacios libres   | 5.372,23         |
| EQ-b*1 Sistema de equipamientos comunitarios                             | 2.997,00         |
| EQ-b*3 Sistema de equipamientos comunitarios                             | 2.438,00         |
| EL/EQ*1 Sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios          | 1.619,91         |
| EL/EQ*2 Sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios privados | 1.644,00         |
| IF0b Red viaria  | 6.978,00         |
| <b>SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES</b>   | <b>21.049,14</b> |

## 5. Distribución de la edificabilidad:

Edificabilidad máxima: 110.258,99 m2t:

- 14.797,70 m2t con coeficiente de situación CS=1, correspondiente a la edificabilidad del edificio de Gesa
- 93.195,02 m2t con coeficiente de situación CS=2,677 correspondiente a:
  - zona F0(CF)a = 48.200 m2t
  - zona F0(CF)b = 26.500 m2t
  - zona SL2 = 18.495,02 m2t
- 4.1510 m2t correspondiente al EQb\*2, con coeficiente de situación CS=1 y coeficiente de uso CU= 0,75 para la edificabilidad sobre la rasante de la calle Joan Maragall y CU= 1 para la edificabilidad bajo rasante de esta calle..
- 1.150,80 m2t correspondiente al subsuelo del EL/EQ\*2, con coeficiente de situación CS=1 y coeficiente de uso CU=1

Número máximo de viviendas: 934 de las cuales 603 corresponden a la zona F0(CF)a y 331 corresponden a la zona F0(CF)b.

## 6. Tipo de actuación urbanística

Esta actuación encaja en la definición de las actuaciones urbanísticas aisladas reguladas en el artículo 23.3 de la LUIB. De acuerdo con el citado artículo, tienen esta consideración las actuaciones de ejecución del planeamiento que tengan una finalidad diferente de las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones de edificación y en particular, como es en el presente caso, las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico. De acuerdo con la definición de aprovechamiento urbanístico objetivo del artículo 24.2 de la LUIB, y la regulación sobre el aprovechamiento urbanístico del artículo 68 del RLOUS, la presente actuación no supone incremento del aprovechamiento urbanístico, considerando que en las nuevas parcelas lucrativas se mantienen la misma tipología edificatoria y el mismo índice de intensidad de uso residencial que el previsto en el planeamiento vigente objeto de modificación. Y que el aumento de edificabilidad se produce por el traslado de la edificabilidad lucrativa que el planeamiento vigente reconoce a las Unidades de ejecución UEL 01A, UEL 01B y UEL 02A, a otra posición, menos favorable, una vez homogeneizada dicha edificabilidad mediante la aplicación de un coeficiente que pondera su nueva situación.





#### 7. Condiciones de gestión

Los suelos con aprovechamiento lucrativo dentro del ámbito de la Unidad de Actuación asumirán los costes de urbanización derivados del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 7 de febrero de 2007, del Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente y de los Convenios que, en su caso, sean de aplicación.

El incremento de costes de urbanización que resulten de la nueva ordenación prevista en esta Modificación los asumirán las Administraciones correspondientes.

En el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución se tendrá que determinar y cuantificar el mayor valor que haya podido representar para la propiedad la carencia de demolición y la recuperación del valor del edificio catalogado (edificio Gesa), siendo a cargo de Endesa (o quien se subrogue en su posición) la obligación de restituir al Ayuntamiento el valor que ya haya sido compensado en el marco del Convenio firmado en 2003 entre el Ayuntamiento y Gesa-Endesa.

#### 8. Sistema de Actuación

**La unidad de Actuación se ejecutará por el sistema de reparcelación en su modalidad de cooperación, con la formulación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.**

#### 9. Plan de etapas y plazo.

El plazo previsto para la ejecución de esta Unidad de Ejecución estará comprendido en el primer cuatrienio a contar desde la entrada en vigor de esta Modificación.

### CAPÍTULO V. DETERMINACIONES DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

#### *Art. 29 Prescripciones y determinaciones relativas al proyecto de urbanización y proyectos de edificación*

\*Medidas ambientales:

1) Tanto la obra pública (urbanización) como la privada (edificación) prevista en la presente Modificación del PGOU tendrán que cumplir con todas las normativas sectoriales ambientales que sean de aplicación, entre otros: Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera; Real Decreto 1073/2002, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire; Código Técnico de la Edificación; Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares; Ley 10/2019, de cambio climático y transición energética; Mapas Estratégicos de Ruido; PMUS; PIAT; etc.

Particularmente se quiere destacar, sin carácter exhaustivo, las siguientes medidas extraídas del DAE:

- La exigencia en los proyectos de construcción de edificios de las medidas previstas en el PHIB (artículos 60 y 61) sobre medidas de ahorro y eficiencia en el uso del agua.
- La exigencia en los nuevos desarrollos urbanísticos de sistemas urbanos de drenaje sostenible (arte. 60 PHIB). Así como para los proyectos de nuevos desarrollos urbanísticos de establecer redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales o bien medidas alternativas (art. 75.4 PHIB 2019) (pág. 65 DAE)
- Las siguientes exigencias para las edificaciones afectadas por zona inundable, derivadas del PHIB:
  - Las edificaciones se tienen que diseñar teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se tienen que disponer a una cota tal que no estén afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años (actualizado en relación a los cambios que pueda sufrir el clima y con las mejores y más novedosas técnicas disponibles en el momento de hacer la solicitud del proyecto), y teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, si se garantiza la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno. Se tienen que hacer estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de esta avenida. Se tiene que prever su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
  - Se tiene que evitar establecer servicios o equipamientos sensibles (hospitales, nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, etc.) o infraestructuras públicas esenciales (nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil, etc).
  - La planta baja se podrá situar a una cota superior de 1,00 m por encima del punto de referencia de aplicación si es como



consecuencia de cumplir la cota mínima señalada por el informe de la administración de recursos hídricos correspondiente.

- Para los supuestos anteriores y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes tendrán que fomentar la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección.
- El promotor tiene que suscribir una declaración responsable en la cual exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicable en cada caso, y se comprometa a trasladar esta información a los posibles afectados.
- Antes de iniciar las obras, el promotor tiene que disponer del certificado del Registro de la Propiedad que acredite que hay anotación registral indicando que la construcción se encuentra en una zona inundable (artículo 9.ter, "Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado" del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el cual se modifican el Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de planificación hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales).
- En las zonas inundables o potencialmente inundables de baja probabilidad de inundación (para avenidas con periodo de retorno superior a 100 años) se prohíben las instalaciones o actividades de almacenamiento de sustancias prioritarias, salvo que dispongan de un informe favorable de la administración hidráulica y con las medidas preventivas necesarias, para garantizar la no afectación al dominio público hidráulico (artículo 105, "Limitaciones a los usos en zonas inundables y zonas potencialmente inundables", del PHIB de 2019).

- Se deberá cumplir con la regulación establecida en el artículo 7.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Las exigencias de la Ley de cambio climático en cuanto a que las nuevas edificaciones que se construyan sean de consumo energético casi nulo; la obligación de incorporación de generación solar fotovoltaica para autoconsumo en la cubierta de las edificaciones; la obligación de contar con un plan de gestión energética en las nuevas edificaciones como requisito para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación; las obligaciones en cuanto a los puntos de recarga de vehículo eléctrico; etc

2) Además, tendrán que cumplir con las medidas adicionales incluidas en el apartado 6.4 del Estudio Ambiental Estratégico elaborado por la técnica municipal de medio ambiente, concretamente:

- Las medidas de ahorro y eficiencia del uso del agua adicionales a las exigidas legalmente serán, en cuanto a los proyectos de construcción de los edificios:

- Instalar grifos electrónicos con sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua, en los nuevos edificios de oficinas, hoteles, viviendas vacacionales y otros edificios de uso público.
- Disponer de sistemas de recirculación del agua caliente ACS para evitar el gasto de agua al grifo hasta que esta se calienta (si tarda 4 minutos al llegar el agua caliente se pueden malgastar entre 4 y 23 litros de agua).
- Disponer de sistemas de captación de agua de lluvia y depósitos de agua para su almacenamiento.
- Disponer de sistemas de recuperación de aguas grises generales en las edificaciones con captaciones y depósitos de almacenamiento para usos secundarios como el riego, la limpieza y las cisternas de inodoro.

Este sistema está destinado exclusivamente a la reutilización de la totalidad del agua procedente de duchas y bañeras con el objetivo de llenar las cisternas de los inodoros. No está permitida la captación de agua por este sistema de lugares diferentes tal como cocinas, bidés, lavadoras, lavaplatos y cualquier tipo de agua que pueda contener óleos, grasas, detergentes, productos químicos contaminantes o un elevado número de agentes infecciosos y/o restos fecales.

- En el edificio de Gesa se debe estudiar la posibilidad de instalar energías limpias en las cubiertas, vidrios o revestimientos.

- Y en cuanto a las obras de urbanización:

- la utilización de agua regenerada para la limpieza viaria;
- garantizar la existencia de suelo permeable como mínimo en el 15% de la superficie pavimentada.

- Con la solicitud de licencia de obra se tendrá que presentar un estudio de sostenibilidad ambiental de acuerdo con lo establecido en el documento ambiental estratégico y la justificación expresa del cumplimiento del Código Técnico de Edificación en materia de aislamiento acústico, ahorro de energía, reducción y ahorro en el uso del agua y reducción de residuos.

\*Otras medidas:

1. El proyecto de urbanización tendrá que cumplir con las determinaciones establecidas en la Norma 44 del Plan Territorial de Mallorca.
2. Condiciones relativas a la urbanización de los espacios públicos:



- Se empleará vegetación autóctona de bajo requerimiento hídrico, con buena estructura de vegetación, adecuado tratamiento de las cuencas visuales y buenas condiciones de sombra y humedad. En cualquier caso, se tendrá que garantizar la presencia profusa de vegetación arbórea, y se recomienda la diversificación y estratificación vertical de las especies incorporando aquellas que apoyen a la nidificación de la avifauna, y que contribuyan a la mitigación del impacto acústico de la vía litoral. Se garantizará además la plantación de especies originarias de la zona o de gran adaptabilidad a las condiciones climáticas y edafológicas, la introducción de especies resistentes al ataque de plagas y que no sean invasoras, y la selección de especies variadas para crear diversidad cromática en las calles a lo largo de las cuatro estaciones del año.

3. Se tendrá que cumplir en viales y espacios libres públicos los requisitos relativos a la coincidencia entre redes de transporte rodado y para peatones, seguridad, accesibilidad y movilidad señalados en los apartados 6.10.3, 6.10.5, 6.10.6 y 6.10.7 del Estudio Ambiental Estratégico.

4. Las plantas bajas de los equipamientos comunitarios deberán ser visualmente permeables.

5. En los espacios libres de parcela se tendrán que cumplir los requisitos de seguridad correspondientes que se señalan en el apartado 6.10.5 del Estudio Ambiental Estratégico.

6. Se tendrá que realizar la preinstalación de la infraestructura de recarga para vehículos eléctricos en las plazas de aparcamiento de las nuevas edificaciones de uso residencial, así como la reserva de plazas en los aparcamientos del sector terciario.

7. Los edificios de uso residencial y de equipamientos públicos dispondrán de aparcamientos específicos para bicicletas, resguardados y seguros, y en una ubicación que permita un cómodo acceso desde la red viaria.

Para el uso residencial plurifamiliar se establece una ratio de 2 plazas /vivienda o 2 plazas /100 m<sup>2</sup> de techo o fracción. Para el uso de equipamiento comunitario se establece una ratio de 2 plazas /100 m<sup>2</sup> de techo.

#### **Art. 30 Otras prescripciones y determinaciones**

1. Se solicitará al Consell Insular la adopción de medidas de reducción de la velocidad de de vehículos por la vía litoral.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente modificación puntual de PGOU será ejecutiva a partir de la publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes (artículo 65.2 de la LUIB).

Se incluye el artículo 97 de las NU del PGOU vigente:

#### **Artículo 97. Servidumbres Aeronáuticas. Edificaciones fronteras a cauces públicos, fronteras a carreteras, a líneas eléctricas aéreas de alta tensión y poliducto de productos petrolíferos.**

1. Se estará a lo que dispongan las distintas Normativas Sectoriales vigentes.

2. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Palma, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier añadido sobre tales construcciones, y los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.03 y I.04 de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En los ámbitos incluidos en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquiera de dichas construcciones, instalaciones o elementos, medios necesarios para su construcción, o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los Artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2.013.

3. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Palma que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y/o de Son Bonet, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de la aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.



4. El aprovechamiento susceptible de materialización en suelo urbanizable será el definido por el planeamiento de desarrollo de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento de acuerdo a la legislación en materia de Servidumbres Aeronáuticas, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afectara a derechos ya patrimonializados.

5. En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b) del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas en su actual redacción.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

6. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma y de Son Bonet queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará entre otras:

- a) las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que pueden dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

7. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan o entre las normas urbanísticas y los planos de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas de acuerdo a la legislación de aplicación en esta materia.

- ANEXO 1 (FICHA DEL CATÁLOGO)
- ANEXO 2 (FICHAS DE SISTEMAS)
- ANEXO 3 (FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN)

Además, en cumplimiento del punto 8) del acuerdo, se pone a disposición del público:

- El contenido íntegro del Planeamiento aprobado, mediante el siguiente enlace electrónico:

<https://ajtpalma.sharepoint.com/:f:/s/Planejament/EvpxYtq6mipLoass-9XjBooBvqTo88A8YjqxNNI51WsydQ?e=F5W78z>

- Un extracto que incluye los aspectos indicados en el artículo 26.2 b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y las medidas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan

- ANEXO 4 (DOCUMENTO RESUMEN)

Palma, 5 de marzo de 2021

**El jefe del Departamento**

p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font





**ANEXO 1. FICHA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DE PALMA REFERIDA AL EDIFICIO DE GESA.**



## Ajuntament de Palma

Ajuntament de Palma

CODIGO: **71-01**

### 1. Identificación espacial

MUNICIPIO:   
BARRIO:   
SITUACIÓN:   
PARCELA:  
POLÍGONO:  
U.T.M. X:   
U.T.M. Y:   
CLASSIFICACIÓN:   
REF. CATASTRAL:



### 2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:   
GRADO DE PROTECCIÓN:   
CATEGORIA:   
TIPOLOGÍA:   
USO ACTUAL:   
CRONOLOGIA:   
AUTORIA:   
ADSCRIPCIÓN/ESTILO:



Ajuntament  de Palma

### 3.-Descripción del elemento

Situado frente a la Vía Litoral dominando el paisaje urbano, situado al sur del barrio de Foners . Edificio compuesto por un cuerpo bajo de planta baja y piso y por uno de mayor altura de forma rectangular de 21,6 x 57,6 m en planta, perpendicular a la Vía Litoral. A pesar de que los cambios respecto del diseño original empezaron desde la misma fase de proyecto y antes del inicio de las obras, el edificio presenta una tipología y unas características suficientemente claras y significadas para su pervivencia. Antes de la concesión de la licencia municipal de obras el edificio fue objeto de un cambio importante: el recorte de su altura que, al restar componente vertical, rebajaba un poco su potencia expresiva, aunque la rebaja de altura fue menor que la que en un principio requería el ayuntamiento. Se produjo también en esta fase algún pequeño cambio, que no resultó significativo, en la distribución de la planta. Durante la obra, debido a la combinación de la precariedad propia de la posguerra y en concreto a la escasez de determinados materiales así como al cambio obligado en la dirección de la obra, se produjeron también algunas modificaciones de menor significado, como por ejemplo el tipo de forjado (de unidireccional con bovedilla cerámica a reticular) o la situación de los aljibes.



|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| INTERVENCIONES                  | Una parte que ha sido objeto de algunas variaciones a lo largo del tiempo es el remate del volumen vertical, incluido el rótulo corporativo.   |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN          | En general, y como que el edificio ha estado en pleno funcionamiento hasta los últimos años, también había sido objeto de mantenimiento, por tanto, el estado de conservación se puede calificar de aceptable. |
| RÉGIMEN JURÍDICO Y DE PROPIEDAD | Gesa- Endesa   |
| OTRAS PROTECCIONES              | Bien catalogado  |
| BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓN    | Seguí 1990: 195. AMP, Exp. Obr. Par. E. Núm. 59, año 1937.<br>MURRAY, Donald G.; PASCUAL, Aina: La casa y el tiempo. Interiores señoriales de Palma Vol II, 1989, 102  |
| OBSERVACIONES                   | Este edificio fue declarado Bien Catalogado por el Consell de Mallorca, en sesión plenaria de 2 de abril de 2007, publicado en el BOIB núm. 80, de 29 de mayo de 2007.   |



Ajuntament  de Palma

**4.-Protección y directrices de intervención:**

|  |  |
|--|--|
| VALORACIÓN GLOBAL:                           | Edificio a conservar por ser una de las primeras incursiones de la arquitectura de nueva tecnología constructiva de muro cortina en Palma.                                 |
| USOS PERMITIDOS:                             | Según el cuadro 8, artículo 65, no permitiéndose el uso residencial ni turístico   |
| CONJUNTO:                                    | Conservar  |
| COMPOSICIÓN                                  | Mantener la volumetría existente. Se exceptúa en relación a la posibilidad de intervención, el remate del cuerpo vertical, el cual ha sido objeto de modificaciones.       |
| VOLUMÉTRICA:                                 |  |
| ESTRUCTURA:                                  | Conservar y consolidar   |
| FACHADAS:                                    | Mantenimiento. En el supuesto de tener que sustituir o renovar materiales, se deberá realizar sin modificar el aspecto general exterior (forma, coloración, despiece, etc) |
| CUBIERTAS:                                   | Conservar y rehabilitar  |
| INTERIORES:                                  | Mantener, de forma predominante, la característica de planta libre, las configuraciones de los accesos y los núcleos de comunicación vertical.                             |
| ESPACIOS COMUNES:                            | Mantener, la adecuación al nuevo programa funcional pasará por el mantenimiento de todas las características definitorias.   |
| OTROS ELEMENTOS:                             | Mantener, la adecuación al nuevo programa funcional pasará por el mantenimiento de todas las características definitorias.   |
| ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno): | Art.263 y 271 de las normas urbanísticas del texto refundido del PGOU.<br>El espacio no edificado de parcela tendrá el tratamiento de espacio libre privado.               |

**5.-Entorno de protección.**

Sin zona de protección.





**ANEXO 2. FICHAS DE SISTEMAS.**



## Ajuntament de Palma

### Ficha de Sistemas Modificada

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓN    
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF CODIGO CALLE REF. CAD 

#### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE  DOMINIO   
NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS   
PLANEAM. APROB.   
PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO   
OTROS

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
ÁMBITO   ETAPAS



#### 5.- Observaciones

\* No se permite ningún tipo de instalación o edificación en la franja que da continuidad a la calle Joan Alcover y Joan Montaner y Bordoí

### Ficha de Sistemas Modificada

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓN    
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF CODIGO CALLE   
REF. CAD 

#### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE  DOMINIO   
NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS   
PLANEAM. APROB.   
PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO   
OTROS

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
ÁMBITO   ETAPAS



#### 5.- Observaciones

\* Se trata de un ámbito que en el nivel superior, que corresponde a la c/ Joan Maragall tiene la consideración de Sistema de Espacios Libres Públicos, y en el nivel inferior que se corresponde a la Via Litoral tiene la consideración de Sistema de Equipamientos Públicos. Véase la normativa urbanística



## Ajuntament de Palma

### Ficha de Sistemas Modificada

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓN  FONERS   
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF CODIGO CALLE REF. CAD 

#### 2.- Características Funcionales

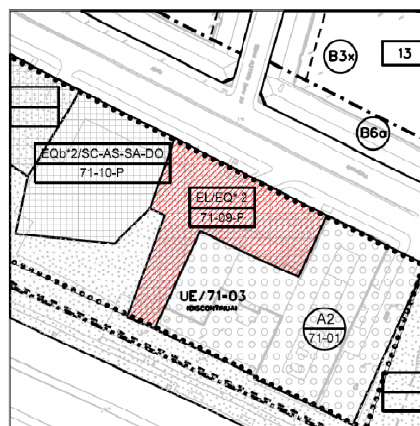
SUPERFICIE  DOMINIO   
NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS   
PLANEAM. APROB.   
PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO   
OTROS

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
ÁMBITO   ETAPAS



#### 5.- Observaciones

\* Se trata de un ámbito que en el nivel superior que corresponde a la c/ Joan Maragall tiene la consideración de Sistema de Espacios Libres Públicos y en el nivel inferior que se corresponde a la Vía Litoral tiene la consideración de Sistema de Equipamientos Privados. Ver normativa urbanística

### Ficha de Sistemas Modificada

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓN  FONERS   
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF CODIGO CALLE REF. CAD 

#### 2.- Características Funcionales

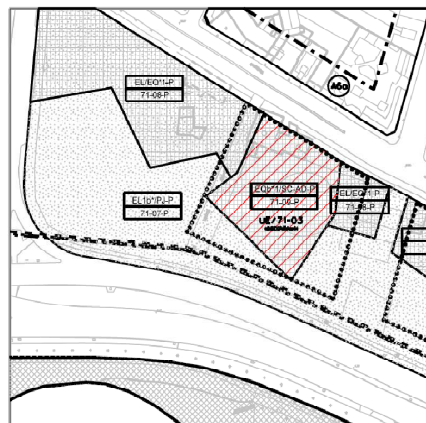
SUPERFICIE  DOMINIO   
NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS   
PLANEAM. APROB.   
PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO   
OTROS

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
ÁMBITO   ETAPAS



#### 5.- Observaciones

\* En el nivel de la Vía Litoral se permite un techo máximo de 2416,10 m<sup>2</sup> y se admiten los usos: socio-cultural, asistencial, administrativo, deportivo, sanitario, docente, recreativo y comercial así como establecimientos públicos asociados a los equipamientos que se ubican en este ámbito.



## Ajuntament de Palma

### Ficha de Sistemas Modificada

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓN  FONERS   
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF CODIGO CALLE REF. CAD 

#### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE  DOMINIO   
NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS   
PLANEAM. APROB.   
PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO   
OTROS

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
ÁMBITO   ETAPAS



#### 5.- Observaciones

\* En el nivel de la Vía Litoral se permite un techo máximo de 1500 m<sup>2</sup> y se admiten los usos: socio-cultural, asistencial, administrativo, deportivo, sanitario, docente, recreativo y comercial así como establecimientos públicos asociados a los equipamientos que se ubican en este ámbito.

### Ficha de Sistemas Modificada

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
SITUACIÓN  FONERS   
HOJA UTM   
HOJA 500   
HOJA 1000   
HOJA 5000

IDENTIF CODIGO CALLE REF. CAD 

#### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE  DOMINIO   
NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS   
PLANEAM. APROB.   
PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO   
OTROS

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
ÁMBITO   ETAPAS



#### 5.- Observaciones





## ANEXO 3. FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN



**FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN MODIFICADA****1- Identificación**CODIGO 

DENOMINACIÓN

SITUACIÓN

PLANOS

SECTOR

**2- Sistemas locales de cesión**

| CLASE   | IDENTIFICANTE/CODIGO                           |
|---|--|
| ESPACIOS LIBRES <input type="text" value="8636"/> | (1) <input type="text" value="EL1b* ; EL/EQ"/> |
| EQUIPAMIENTOS <input type="text" value="5435"/>   | (2) <input type="text" value="EQb*1 ; EQb*3"/> |
| VIALES E INF. <input type="text" value="6978"/>   | (3) <input type="text"/>                       |
| TOTAL <input type="text" value="21049"/>          |  |

**3- Superficies**

SUP. SUELO NO LUCRATIVO

SUP. SUELO LUCRATIVO

TOTAL

**4- Ordenación**

| USOS             | TIPOLOGIA | ORDENANZA                                      | COEF. EDIFICABILIDAD MEDIA        | SUP. SUELO                         | EDIFICABILIDAD                     |
|------------------|-----------|--|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| RESID. UNIFAM.   | CONTINUA  | <input type="text" value="*"/>                 | <input type="text" value="*"/>    | <input type="text" value="*"/>     | <input type="text" value="*"/>     |
|                  | AISLADA   | <input type="text" value="*"/>                 | <input type="text" value="*"/>    | <input type="text" value="*"/>     | <input type="text" value="*"/>     |
| RESID. PLURIFAM. | CONTINUA  | <input type="text" value="*"/>                 | <input type="text" value="*"/>    | <input type="text" value="*"/>     | <input type="text" value="*"/>     |
|                  | AISLADA   | <input type="text" value="*"/>                 | <input type="text" value="*"/>    | <input type="text" value="*"/>     | <input type="text" value="*"/>     |
| SECUNDARIO       | VOL.ESP.  | <input type="text" value="F0(CF)a , F0(CF)b"/> | <input type="text" value="4,74"/> | <input type="text" value="15749"/> | <input type="text" value="74700"/> |
|                  | TODAS     | <input type="text" value="*"/>                 | <input type="text" value="*"/>    | <input type="text" value="*"/>     | <input type="text" value="*"/>     |
| TERCIARIO        | TODAS     | <input type="text" value="SL2"/>               | <input type="text" value="6,19"/> | <input type="text" value="2985"/>  | <input type="text" value="18495"/> |
| EQUIPAMIENTOS    | TODAS     | <input type="text" value="EQb*2"/>             | <input type="text" value="2,53"/> | <input type="text" value="1638"/>  | <input type="text" value="4150"/>  |
| CATALOGO         |           | <input type="text" value="Protección A2"/>     | <input type="text" value="*"/>    | <input type="text" value="3294"/>  | <input type="text" value="14797"/> |

**5- Superficie edificable****6- Estándares Urbanísticos**

EDIFICABILIDAD MAX.(m2t)  DENSIDAD MAX. VIVIENDAS (viv/ha)  NUM. VIV. MAX (viv.)

COEF. EDIFICABILIDAD MAX. (m2l/m2)  DENSIDAD POBLACIÓN MAX. (hab/ha)  NUM. HAB. MAX (hab.)

**7- Gestión, programación y planeamiento**

PLANEAMIENTO APROBADO  SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO A DESARROLLAR  PLAN DE ETAPAS

**8- Observaciones**

- (1)
- (2)

- Se incluye la regulación de la UE/71-03 en el artículo 28 de las normas urbanísticas

- El coeficiente 4,74 m2sl/m2 se corresponde al coeficiente de edificabilidad mediano resultado de considerar las zonas F0(CF)a y F0(CF)b

- En el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución se tendrá que determinar y cuantificar el mayor valor que haya podido representar para la propiedad la carencia de demolición y la recuperación del valor del edificio catalogado (edificio Gesa), siendo a cargo de Endesa (o quien se subrogue en su posición) la obligación de restituir al Ayuntamiento el valor que ya haya sido compensado en el marco del Convenio firmado en 2003 entre el Ayuntamiento y Gesa-Endesa.

- Se tendrá que cumplir con lo establecido en el artículo 29 de las Normas relativo a las medidas ambientales en el proyecto de urbanización y proyectos de edificación





## DOCUMENTO RESUMEN

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

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

Exp. PA2017/0007

FEBRERO 2021





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

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

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

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

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

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

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

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

b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

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

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

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

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

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

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





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

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/34/1082226>



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

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

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

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

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

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



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





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

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

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

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

El **ámbito afectado** consiste en una superficie discontinua de 68.858 m<sup>2</sup>, en el planeamiento urbanístico vigente cuenta con las siguientes calificaciones de suelos:

- Subámbito A (40.319 m<sup>2</sup>): suelos calificados de equipamientos, zona EL1 con varias edificabilidades privadas, zona verde y red viaria; este subámbito incluye el edificio de GESA catalogado.
- Subámbito B (18.247 m<sup>2</sup>): suelo calificado de equipamiento.
- Subámbito C (10.292 m<sup>2</sup>): suelos calificados como equipamiento, zona de Terciario en ordenación volumétrica singular 1 (SL3) y red viaria.

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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





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

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



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

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

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

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





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

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

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

## 2. RESUMEN DEL PROCESO DE CONSULTA

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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





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

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





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

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

a) Integrar en la propuesta definitiva las **aportaciones de los informes recibidos** en fase de consultas por parte de las administraciones y personas interesadas.

b) Incorporar los condicionantes de la **declaración ambiental estratégica**.

#### 3.1. INTEGRACIÓN DE LAS APORTACIONES DE LOS INFORMES

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

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

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



Ajuntament  de Palma

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



**Ajuntament de Palma**

Se incorporan una serie de aportaciones que modifican la propuesta aprobada inicialmente en los siguientes puntos:

- Subámbito A:
  - La continuación de los viales Joan Alcover y Joan Montaner y Bordoy se resuelve integrándolos en el espacio libre público y con prioridad peatonal. Así mismo, no se permite ningún tipo de instalación o edificación en la franja correspondiente a la continuidad de las calles para disponer de una reserva para poder ejecutar un vial en el futuro en caso de que se considerara necesario (teniendo que modificar el PGOU).
  - Se prevé destinar el subsuelo del espacio libre público para aparcamiento vinculados al edificio de GESA.
  - Se prevé destinar el subsuelo de las futuras equipaciones para aparcamientos.
- Subámbito B:
  - Se amplía la sección del vial en sentido este-oeste a 15 m, siguiendo indicaciones del informe de Movilidad y se suprime el de sentido norte-sur.
- Subámbito C:
  - Este es el ámbito que sufre una mayor modificación respecto la propuesta aprobada inicialmente por hecho de prever la continuidad de la calle Callao hasta la avenida México. La previsión de la continuidad de este vial afecta a la parcela calificada como zona SL3 y que hace esquina con la avenida México y la calle Brotad. Teniendo en cuenta que estos terrenos no están incluidos en el ámbito de la presente modificación puntual de PGOU, se está tramitando una modificación puntual de PGOU complementaria esta.
  - Se prevé un vial de 16,5 metros de anchura a ambos lados de la nueva zona SL2 estableciendo una separación con las zonas SL3 previstas en el planeamiento vigente. Con esta modificación que prevé un vial entre la zona SL3 y SL2.

**Documentos:**

- **Memoria descriptiva y justificativa**
- 2.5.3 La mejora de la movilidad
- **EAE**
- 5.2.8. Movilidad
- 6.10.11 Movilidad
- **Normas urbanísticas**
- Art. 17. Sistema viario
- Art. 18. Sistema de espacios libres. 5. Aparcamientos
- Art. 19. Sistema de equipamientos comunitarios. 5. Aparcamientos
- Art. 20. Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitarios. 4. Aparcamientos
- Art. 22. Parámetros generales de aplicación según volumetría específica. 11 y 12.

**6. En fecha 26/10/2020 se recibe al Registro de Planeamiento con número de documento 847 el Acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca dando traslado del informe técnico firmado en fecha 16/09/2020.**

A raíz de este informe:

- el grado de protección del edificio pasa a Protección A2
- a pesar de no establecer una prohibición para los usos residencial y turístico, tampoco asegura que sea posible su implantación. Del informe se desprende la dificultad de poder implantar estos usos debido a la obligación de mantener la planta libre de acuerdo con la declaración de Bien Catalogado
- Teniendo en cuenta que es necesario definir los usos para la valoración del aprovechamiento urbanístico, se

**Documentos:**

- **Memoria descriptiva y justificativa**
- 2.5.2 Justificación de los usos asignados a GESA





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

### 3.2. INTEGRACIÓN DE LAS APORTACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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

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





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



Ajuntament  de Palma

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

#### 4. RESUMEN SELECCIÓN ALTERNATIVA SELECCIONADA

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

- **Alternativa 0:** 534 viviendas previstas

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

- **Alternativa 1:** 718 viviendas previstas

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

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

- **Alternativa 2:** 1059 viviendas previstas





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

- **Alternativa 3:** 715 viviendas previstas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

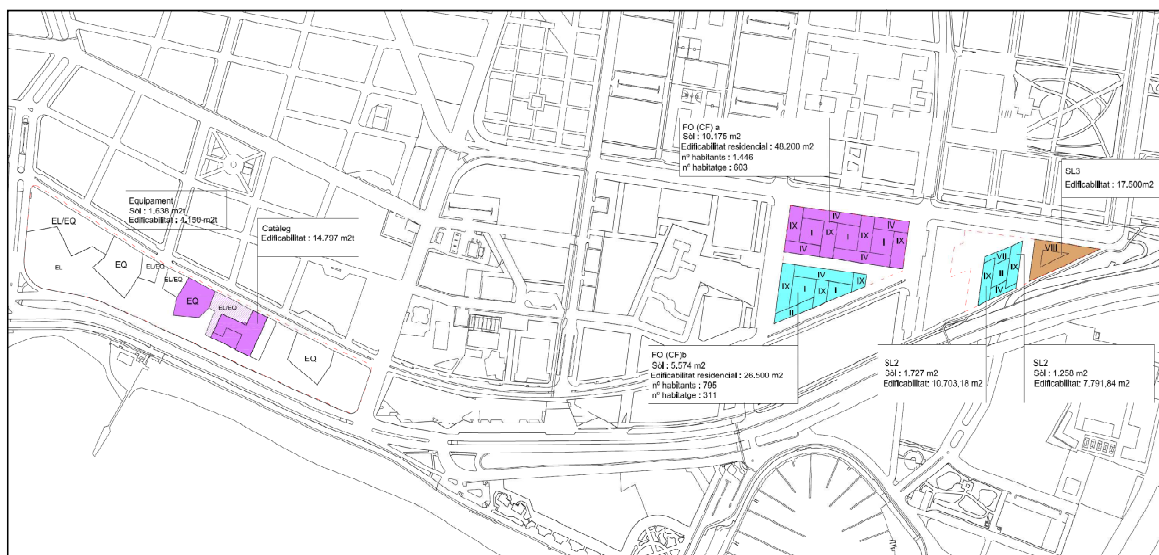
- Este es el ámbito que sufre una mayor modificación respecto la propuesta aprobada inicialmente por hecho de prever la continuidad de la calle Callao hasta la avenida México, de acuerdo con las determinaciones del informe del Departamento de Movilidad.
- Se establece una nueva alineación en forma de cuña en la zona lucrativa, a efectos de que en un futuro sea posible dar continuidad a la calle Callao.
- La previsión de la continuidad de este vial afecta a la parcela calificada como zona SL3 y que hace esquina con la avenida México y la calle Brotad. Teniendo en cuenta que estos terrenos no están incluidos en el ámbito de la presente modificación puntual de PGOU, se está tramitando una modificación puntual de PGOU complementaria a esta.
- Se mantiene la calificación y los parámetros urbanísticos de la zona SL3 propiedad de IBAVI + Drach Hoteles, a excepción de la profundidad edificable que se ha ampliado a 13m para poder materializar la edificabilidad asignada por el planeamiento de 17.500m<sup>2</sup>. El resto del suelo lucrativo de este subámbito se califica como zona SL2 donde el uso principal es el terciario y donde se permite que el 30% de la edificabilidad de la parcela se destine a uso residencial y otro 30% se destine a uso turístico.
- Las alineaciones oficiales de estas zonas SL2 y SL3 se han atrasado ligeramente para no invadir los 5 metros de la zona de servidumbre del torrente.
- Se prevé un vial de 16,5 metros de anchura a ambos lados de la nueva zona SL2 estableciendo una separación con las zonas SL3 previstas en el planeamiento vigente. Estos viales se prevén preferentemente de uso restringido y plataforma única.

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

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

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





- ENDESA
- MAPFRE
- IBAVI I DRACHOTELS SL
- AMBIT MOD, PGOU

Alternativa 2b – Propuesta 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. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

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

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

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

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

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

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

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





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

Tabla 2. Aplicación del Plan de vigilancia Ambiental.





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

Departament de Planejament, Avda. Gabriel Alomar 1 Vilatorrada nº 18-5ª pla. 07006 Palma. Tel. 971-449443 Fax: 971-449407. www.palmademallorca.es



Ajuntament de Palma

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

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

