

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE PALMA

**3095**

*Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Expediente: PA 2019 0013. Aprobación definitiva de la modificación del PGOU referida a la prolongación de la calle Callao, en la parcela calificada como Zona SL3 y modificación de los artículos 8 y 20 de las Normas del Plan Refundido contenidas en la Mod PGOU Palau de Congressos*

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 31 de marzo de 2022 aprobó definitivamente una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) mediante el siguiente acuerdo:

**“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO.** Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29/10/2020 se aprobó inicialmente la Modificación del PGOU de Palma referida a la prolongación de la calle Callao en la parcela calificada como Zona SL3 (parcela catastral 18976-01) y la modificación de los artículos 8 (sistema viario) y 20 de las Normas del Plan Refundido contenidas en la Mod. PGOU Palau de Congressos, este último relativo a las zonas SL3, y para incluir el parámetro de parcela mínima y posibilitar el cumplimiento del principio de uso exclusivo para el uso turístico de la Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears.

El proyecto de modificación del Plan General se sometió a información pública por un plazo de treinta días mediante su publicación en el BOIB núm. 199 de día 24/11/2020 (edicto 11524), en el Diario de Mallorca de día 03/12/20, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 27/11/20 hasta día 15/01/21. Durante este plazo, que finalizó el día 24/03/21 no se han presentado alegaciones.

En el acuerdo de aprobación inicial se indicaba que no se podrá realizar la aprobación definitiva de la presente Modificación sin el pronunciamiento de la CMAIB.

Con posterioridad a la aprobación inicial de la Modificación del Plan General se han solicitado y/o emitido los siguientes informes:

- Al Departamento de Movilidad, no emitido en plazo, se podrá continuar con la tramitación del expediente.
- A la Delegación de Infraestructura de la Defensa, informe emitido el 13/01/21 con carácter favorable.
- A la Dirección General de Recursos Hídricos (Servicio de Aguas Superficiales), informe emitido en fecha 25/02/21, favorable con observaciones. En relación a este informe, se emite informe de 5 de marzo de 2021 por los servicios técnicos de Planeamiento; así como también por la ingeniera municipal, de fecha 11 de marzo de 2021, sobre el cumplimiento de la presente Modificación puntual respecto a los objetivos del Plan de Gestión de Riesgos de Inundación.
- Al Departamento de Emergencias de la Dirección General de Emergencias e Interior, informe emitido el 14 de diciembre de 2020, de carácter favorable con observaciones. En fecha 4 de marzo de 2021 se emite informe por los servicios técnicos de Planeamiento sobre el cumplimiento de las observaciones anteriores en la propuesta de Mod. del PGOU. Además, se ha vuelto a solicitar informe al Departamento de Emergencias en relación a la versión de la Mod. del PGOU para su aprobación definitiva. Transcurrido el plazo de dos meses, se puede entender que existe declaración de conformidad (artículo 18.4 de la Ley 3/2006, de 30 de marzo, de gestión de emergencias de las Illes Balears).
- A la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emitido por acuerdo de 29 de enero de 2021, favorable con observaciones. En relación a este informe se emite informe por la jefa de Servicio jurídico de Planeamiento, de 19 de febrero de 2021, y por los servicios técnicos de Planeamiento, de fecha 5 de marzo de 2021.
- A la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell Insular, en relación a las determinaciones del PIAT, emitido con observaciones. En fecha 5 de marzo de 2021 se emite informe por los servicios técnicos de Planeamiento sobre el cumplimiento de las anteriores observaciones en la propuesta de Mod. del PGOU.
- A la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell Insular, en relación a las determinaciones del PECMA, emitido con observaciones. En fecha 19 de mayo de 2021 se emite informe por los servicios técnicos de Planeamiento sobre el cumplimiento de las anteriores observaciones en la propuesta de Mod. del PGOU.
- A la Dirección Insular de Carreteras, no emitido dentro de plazo por lo que se podrá continuar con la tramitación del expediente.
- A la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones, emitido el 17/01/21, con carácter favorable.
- En cuanto a los informes solicitados y emitidos por la Dirección General de la Costa y el Mar, en fecha 30 de octubre de 2020 tuvo entrada en el registro general un informe firmado el 29/10/2020, con señalamiento de ciertas observaciones a incorporar en el documento para la aprobación definitiva. En relación a este informe, se emitió informe de 13 de noviembre de 2020 por los servicios técnicos de Planeamiento indicando las modificaciones a introducir en el documento para su aprobación definitiva. En fecha





27/07/21 se ha solicitado informe a la Demarcación de Costas en relación a la versión de la Mod. puntual del PGOU preparada para la aprobación definitiva. En fecha 08/10/21 tenía entrada nuevo informe de la Dirección General de la Costa y el Mar; este informe es de carácter favorable, si bien se indicaba que se debía subsanar la delimitación de la zona de servidumbre de protección. En el mencionado informe se indica que, una vez aprobada definitivamente la presente modificación del planeamiento, se deberá enviar a la mencionada Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Illes Balears.

Además en el BOIB de 27 de marzo de 2021, núm. 42 (edicto 77434) se publicó el informe ambiental estratégico sobre la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, prolongación calle Callao (Sector Levante-Fachada Marítima) del TM de Palma. Este informe concluye no sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la Mod. puntual del PGOU, supeditado al cumplimiento de las medidas ambientales previstas en el documento ambiental estratégico de fecha 22 de julio de 2020, la normativa vigente y los condicionantes siguientes:

1. Instalación de una barrera vegetal de especies mediterráneas perennes, de bajo requerimiento hídrico y crecimiento rápido, para minimizar el impacto visual producido por las nuevas edificaciones, desde la autovía de Levante.
2. Reserva de plazas de aparcamiento en la vía pública para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones, y disposición de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

En relación a los condicionados anteriores, en fecha 15 de abril de 2021 se emite informe por los servicios técnicos de Planeamiento: en cuanto al primer condicionante, se indica que la observación que se efectúa no corresponde al ámbito de la presente modificación. Así por tanto, una vez aprobada definitivamente la presente Modificación, se comunicará al Departamento municipal competente en parques y jardines, a los efectos que tengan en cuenta el condicionante primero. Por lo que respecta al segundo condicionante, se indica que se incluirá esta determinación en el apartado de observaciones de la ficha de la unidad de ejecución.

En fecha 9/7/21 los servicios técnicos de Planeamiento trasladan al servicio jurídico la Documentación gráfica y escrita de la Modificación puntual del PGOU referida a la prolongación de la calle Callao en la parcela calificada como zona SL3, incluida la Memoria Social, documentación firmada electrónicamente en fecha 08/07/2021.

Según se indica en el escrito de remisión, en la versión de la Mod. del PGOU que se aprobó inicialmente ya se habían incluido las determinaciones de los informes de la Dirección General de Aviación Civil, del Documento Ambiental Estratégico de 22/07/2020, y un primer informe del Departamento de Territorio del Consell Insular relativo a la viabilidad del PIAT. En la versión para la aprobación definitiva se incluyen las determinaciones de los siguientes informes, emitidos con posterioridad a la aprobación inicial: informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, con entrada en el registro general de 30/10/20; informe del Departamento de Territorio y Paisaje en relación al cumplimiento del PECMA, con entrada en el registro de Planeamiento el 29/01/2021; resolución del presidente de la CMAIB por la cual se formula el informe ambiental estratégico; el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, con entrada en el registro general de 05/03/2021; el informe de la Dirección General de Emergencias e Interior, con entrada en el registro general de 23/12/2020; el informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con entrada en el registro general de 11/02/2021; y el informe de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje en relación al PIAT, con entrada en el registro general de 11/01/21.

Además, se actualiza la documentación teniendo en cuenta la aprobación definitiva en fecha 25/02/2021 de la Mod. del PGOU Sector Levante-Fachada Marítima, complementaria a la presente modificación.

Finalmente, en fecha 26/01/22 ha tenido entrada en el Servicio Jurídico de Planeamiento la documentación gráfica y escrita de la Modificación puntual del PGOU referida a la prolongación de la calle Callao en la parcela calificada como zona SL3, documentación redactada por los Servicios técnicos de Planeamiento, y firmada electrónicamente en fecha 25/01/2022. Los correspondientes archivos electrónicos de las versiones en lengua catalana y castellana han quedado archivados en la carpeta electrónica ubicada en la red en el siguiente enlace: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2019-0013-MOD PGOU SL3 FAÇANA MARITIMA\PA2019-0013-v20220125-AD. Esta última versión se redacta una vez elaborados los planos de información y ordenación que incorporan la zona de dominio público, la línea de ribera de mar así como las servidumbres de tráfico y protección según consta en la documentación aportada por la Demarcación de Costas y el informe del Servicio de Topografía municipal; y a efectos de dar cumplimiento al último informe de 08/10/21 de la Dirección General de la Costa y el Mar.

En sesión de fecha 28-10-2021 el Pleno del ayuntamiento acuerda aprobar inicialmente la Revisión del PGOU. En la disposición adicional Tercera de las Normas Urbanísticas del Plan General se establece que el acuerdo de aprobación inicial del Plan General y el Plan de Ordenación Detallada no impedirá la continuación de la tramitación de los expedientes de modificación del PGOU de 1998 en los que haya recaído, como en el presente caso, acuerdo de aprobación inicial, pudiendo estos expedientes llegar a culminar con la resolución de aprobación definitiva y conseguir eficacia antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General.

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 2º de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación al 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 i de Régimen Local de las Illes Balears, de 15 de diciembre.

Visto 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 Illes Balears, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por ello, y dados los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 127.1.c), 123.1.i), 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 redactado por los Servicios Técnicos de Planeamiento, y que ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29/10/2020, para que sea elevado al Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:

### ACUERDO

**1º. Aprobar definitivamente** la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, referida a la prolongación de la calle Callao en la parcela calificada como Zona SL3 (parcela catastral 18976-01) y la modificación de los artículos 8 (sistema viario) y 20 de las Normas del Plan Refundido contenidas en la Mod. PGOU Palacio de Congresos, este último relativo a las zonas SL3, y con el fin de incluir el parámetro de parcela mínima y posibilitar el cumplimiento del principio de uso exclusivo para el uso turístico de la Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears.

La documentación que se aprueba definitivamente es la siguiente: -Proyecto de Modificación puntual del PGOU referida a la prolongación de la calle Callao en la parcela calificada como zona SL3, y su Memoria Social, redactado por los Servicios técnicos de Planeamiento, y que se corresponde con los siguientes archivos electrónicos: I:\DOC TECNICA ORIGINAL\PA DOC TECNICA ORIGINAL\PA2019-0013-MOD PGOU SL3 FAÇANA MARITIMA\PA2019-0013-v20220125-AD.- Informe sobre "Ampliación cálculo: valor unidad de aprovechamiento coeficientes de ponderación Sector de Llevant", con fecha de entrada en el Servicio de Planeamiento de 31/10/19, redactada por el Servicio municipal de Valoraciones, y que ya fue objeto de aprobación inicial. - Y Estudio de Sostenibilidad y Viabilidad Económica, con fecha de entrada en el Servicio de Planeamiento de 23/07/20, también redactado por el Servicio municipal de Valoraciones, y que también fue objeto de aprobación inicial.

Ello atendiendo al resultado de la información pública, y los informes emitidos por los organismos afectados.

**2º. Comunicar el presente acuerdo** a los Servicios municipales que se puedan encontrar afectados, así como a la Oficina de la Revisión del PGOU. También al Servicio municipal de Parques y Jardines, en cuanto al cumplimiento del condicionante primero del informe ambiental estratégico, mencionado en la parte expositiva del presente acuerdo. Comunicar también al Instituto Municipal de Innovación a efectos de lo previsto en la Ley del Catastro Inmobiliario.

**3º. Dar traslado** al Consell Insular de Mallorca y al Govern de les Illes Balears y a la Delegación de Gobierno de las Illes Balears del presente acuerdo, en el plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

**4º. 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 aquello que se regula 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.

**5º. Dar traslado a la Dirección General de la Costa y el Mar, a través de la Demarcación de Costas en Illes Balears** de la certificación del acto de aprobación definitiva, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

**6º. Publicar** el presente acuerdo, junto con su normativa, en el Boletín Oficial de las Illes Balears. En la citada publicación se incluirá una referencia a la dirección electrónica donde se ponga a disposición del público el contenido íntegro del plan. Así como también se indicará que el Informe ambiental estratégico correspondiente a la presente Modificación del PGOU se publicó en el BOIB núm. 42, de 27 de marzo de 2021, edicto núm. 77434 (artículo 32 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental).

**7º. Notificar** el presente acuerdo 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."

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.

En cumplimiento del art. 12.4.d) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, y del artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se pone a disposición del público el contenido íntegro del Planeamiento aprobado, a través del siguiente enlace:

[https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EmTaRzKD6kZGn5Spk93CXDMB-1OENFfs\\_dFuk7yrcFFOhg?e=T9H9RV](https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EmTaRzKD6kZGn5Spk93CXDMB-1OENFfs_dFuk7yrcFFOhg?e=T9H9RV)

En cumplimiento del artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se indica que el Informe ambiental estratégico correspondiente a la presente Modificación del PGOU se publicó en el BOIB núm. 42, de 27 de marzo de 2021, edicto núm. 77434.

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:

#### “Artículo 8. Sistema viario.

1. El sistema viario es el dibujado en el plano de zonificación entre las alineaciones de las zonas y las delimitaciones de las zonas verdes y los equipamientos. Dentro del espacio reservado a sistema viario se dibujan soluciones del funcionamiento de los cruces, calzadas o enlaces, según los criterios que la modificación de PGOU propugna. Estas soluciones pueden ser ajustadas por los proyectos de urbanización, sin afectar las alineaciones o delimitaciones del resto de sistemas.

2. La propuesta considera como bulevares las calles perpendiculares al mar y tienen una concepción de eje de continuidad hasta el frente litoral. Se consideran paseos las calles paralelas al mar y se singularizan por su sección asimétrica y conectan polos de interés funcional en sus extremos.

3. Las propuestas que afecten la red viaria principal tendrán que ser informadas por el departamento competente del Consell de Mallorca.

4. Se admite en el subsuelo del sistema viario el aparcamiento en régimen de titularidad privada en sótano en los ámbitos grafiados en los planos de ordenación con la doble calificación If0b/PS0. Esta calificación identifica la zona If0b como sistema viario y la zona PS0 como zona de aparcamiento privado bajo vial. La profundidad mínima bajo rasante que marcará el límite entre la propiedad pública y privada será de 2 metros.

#### Art.20. Ordenación de la edificación de la subzona SL3. Terciario en ordenación volumétrica singular 1.

a) Se regulan de acuerdo con lo establecido en las normas del PGOU para las zonas ‘S’ en el artículo 140, según la mayor altura fijada para cada manzana y de acuerdo con las especificaciones de ordenación, edificabilidad máxima y uso que se señalan en esta modificación de PGOU.

b) Se tendrá que redactar un proyecto unitario de las dos manzanas con definición de anteproyecto.

c) La parcela mínima a los efectos de implantación del uso turístico es de 320 m<sup>2</sup>s, para poder cumplir con el principio de uso exclusivo de la Ley 8/2012.

d) Se mantienen las VIII plantas como máximo en la manzana más oriental.

e) No se admite el uso de vivienda.

f) Se tendrá que prever como mínimo 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción. No se admiten accesos a los aparcamientos desde el paseo marítimo.

#### Servidumbres aeronáuticas:

Le es de aplicación el artículo 97 de las Normas Urbanísticas relativo a las Edificaciones fronterizas a cursos públicos, fronterizas a carreteras, a tendidos eléctricos aéreos de alta tensión y poliducto de productos petrolíferos, más las servidumbres aeronáuticas según la redacción vigente incluida en la *Modificación puntual de PGOU relativa al ajuste de la superficie de suelo de crecimiento a los límites establecidos en el PTIM* aprobada definitivamente en fecha 25/09/2014.

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de

construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

### FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN MODIFICADA

#### 1- Identificación

CODIGO UE/71-04

DENOMINACIÓN

SITUACIÓN

SECTOR

PLANOS

#### 2- Sistemas locales de cesión

##### CLASE

##### IDENTIFICANTE/CODIGO

ESPACIOS LIBRES  (1) \*

EQUIPAMIENTOS  (2) \*

VIALES E INF.  (3) \*

TOTAL



#### 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="0.00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	AISLADA	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0.00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0.00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	AISLADA	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0.00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
SECUNDARIO	VOL. ESP.	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0.00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	TODAS	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0.00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
TERCIARIO	TODAS	<input type="text" value="SL3"/>	<input type="text" value="4.49"/>	<input type="text" value="4265"/>	<input type="text" value="19169"/>
EQUIPAMIENTOS	TODAS	(3) <input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="0.00"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

#### 5- Superficie edificable

EDIFICABILIDAD MAX.(m2)

DENSIDAD MAX. VIVIENDAS (viv/ha)

NUM. VIV. MAX (viv.)

COEF. EDIFICABILIDAD MAX. (m2/m2)

DENSIDAD POBLACIÓN MAX. (hab/ha)

NUM. HAB. MAX (hab.)

#### 6- Estándares Urbanísticos

#### 7- Gestión, programación y planeamiento

PLANEAMIENTO APROBADO

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

PLAN DE ETAPAS

#### 8- Observaciones

- (3) El vial público previsto If0b/PS0 se regula en el artículo 8 de las Normas
- \* Los costes derivados de la urbanización del nuevo vial correrán a cargo de la administración correspondiente.
- \* La densidad de población turística no puede superar las 166 plazas/ha
- \* Se tienen que cumplir los artículos 27 y 29 del PIAT

sigue en página siguiente



CODIGO **UE/71-04**

\* El promotor tendrá que realizar los estudios de inundación adecuados cuando tenga que desarrollar la parcela, para poder implementar medidas correctoras respecto a la inundación, en caso de que sean necesarias.

\* La ordenación cumple con las determinaciones del artículo 30 de la Ley de Costas.

\* Se tienen que reservar plazas de aparcamiento en la vía pública para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones y disposición de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

#### 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 otras: 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.

De manera particular se quiere destacar, sin carácter exhaustivo, las siguientes medidas extraídas del DAE:

- La exigencia a los proyectos de construcción de los 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 (art. 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 con los cambios que pueda sufrir el clima y con las mejores y más nuevas 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 a 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 tienen que fomentarán 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 aplicables en cada caso, y se comprometa a trasladar esta información a los posibles afectados.

sigue en página siguiente

CODIGO **UE/71-04**

- 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 afección al dominio público hidráulico (artículo 105, "Limitaciones a los usos en zonas inundables y zonas potencialmente inundables", del PHIB de 2019).
- 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 9 del Documento 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 turísticas 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 se pone caliente (si tarda 4 minutos en llegar el agua caliente, se pueden malgastar entre 4 y 23 litros de agua).
  - 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 en lugares diferentes tales como cocinas, bidés, lavadoras, lavaplatos y cualquier tipo de agua que pueda contener aceites, grasas, detergentes, productos químicos contaminantes, o un elevado número de agentes infecciosos y/o restos fecales.  
Y en cuanto a las obras de urbanización:
    - La utilización de agua regenerada para la limpieza viaria;
    - garantizar la existencia de suelo permeable de, como mínimo, 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 expreso 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.

Palma, firmado mediante firma electrónica (12 de abril de 2022)

**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

