



Modificació Puntual del PGOU de Palma. Sector Llevant - Façana Marítima (document d'abast sobre l'Estudi Ambiental Estratègic)

Antecedents

1. El 28 de setembre de 2018 l'Ajuntament de Palma, tramet un ofici a la CMAIB per donar compliment a l'art. 18 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296 d'11/12/2013) amb la finalitat de que l'òrgan ambiental determini l'abast de l'Estudi Ambiental Estratègic.

A més, es sol·licita l'aplicació al procediment de la tramitació d'urgència.

Amb l'ofici s'adjunta la següent documentació en format digital:

- Documentació urbanística. Setembre 2018:
 - Memòria Descriptiva i Justificativa
 - Memòria Social
 - Normes Urbanístiques
 - Plànols informatius
 - Plànols d'ordenació
 - Document inicial estratègic, redactat pel senyor Josué Díaz Jiménez (geògraf municipal). Setembre 2018.
2. El 3 d'octubre de 2018 el President de la CMAIB emet una Resolució mitjançant la qual s'aplicarà la tramitació d'urgència al procediment d'AAE a la Modificació Puntual del PGOU de Palma referent a una part del Sector Llevant-Façana Marítima.
 3. El 4 d'octubre de 2018 l'òrgan ambiental va realitzar consulta a les administracions públiques afectades, segons el que preveu l'art. 19 de l'esmentada llei; el present informe s'emet una vegada transcorregut el termini de 23 dies hàbils prevists a l'esmentat article, donat que mitjançant Resolució de 3/10/2018 del President de la CMAIB s'aplica el tràmit d'urgència.

4. A la data d'emissió del present informe s'ha rebut resposta del Consell de Mallorca (Departament de Territori i Infraestructures) i de la Direcció General d'Ordenació del Territori (Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat).

Resum Document Inicial Estratègic - DIE (setembre 2018)

A continuació es resumeixen els aspectes que es consideren més rellevants del DIE; cal constatar que a l'apartat 2.4 del DIE es transcriuen les Normes Urbanístiques corresponents a la present MP, que consten de 31 articles i 3 annexos normatius:

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

Antecedents

En aquest apartat es detallen les diferents Modificacions que ha sofert el planejament a l'àmbit de la Façana Marítima.

La Sentència nº 134 del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de l'any 2017 va declarar nul·la la MP del PGOU de l'any 2009 relativa al sector Llevant de la Façana Marítima; per la qual cosa, el planejament que està en vigor en aquesta zona és el que correspon al Pla Busquets (aprovat l'any 2003 i modificat parcialment en dues ocasions).

Així, el Ple de l'Ajuntament del 21/12/2017 va aprovar fer els estudis necessaris per tal de modificar el PGOU en l'àmbit de la MP del PGOU anul·lada per l'esmentada Sentència del TSJIB, amb la finalitat d'assolir els objectius de la modificació anul·lada amb esmena dels defectes que varen motivar l'anul·lació.

A més, cal recordar que amb la declaració de l'Edifici de GESA com a Bé Catalogat resulta necessària una Modificació Puntual per tal de conservar aquest edifici i reordenar adequadament el seu entorn, creant un espai lliure públic al llarg de la Façana marítima; això comporta la reubicació dels drets edificatoris derivats del Projecte de Reparcel·lació aprovat.

Objectius

L'objectiu principal de la MP és la d'evitar la privatització que el planejament té previst a les illes situades a migdia del C/Joan Maragall, entre l'Av. Gabriel Alomar i el C/ Manuel Azaña, i traslladar l'edificabilitat privada per tal de destinar aquests sòls a ELP amb presència d'equipaments públics, a excepció de l'edifici catalogat de GESA que suposaria un desemborsament econòmic d'una magnitud difícil d'assumir.

L'àmbit de la present MP, a més dels sòls esmentats abans, s'amplia al nord i a llevant per tal de redistribuir els drets dels propietaris privats que el projecte de reparcel·lació (definitivament aprovat el 7 de febrer de 2007) els hi assignava en la franja situada a primera línia.

La present MP té en compte els següents objectius socioambientals:

- ✓ Crear una nova polaritat urbana amb vocació d'espai públic
- ✓ Obrir la ciutat a la mar
- ✓ Establir una àrea de verd urbà sostenible, de qualitat que jugui un paper referencial per al centre de la ciutat
- ✓ Crear les condicions per disminuir la quota modal del vehicle privat motoritzat
- ✓ Preservar l'edifici catalogat de GESA
- ✓ Fomentar la construcció sostenible i les energies renovables
- ✓ Millorar la qualitat paisatgística de la Façana Marítima de Palma
- ✓ Contribuir als objectius de qualitat ambiental fixats en l'Agenda Local 21

Àmbit afectat

Es tracta d'un àmbit discontinu amb una superfície de 68.858 m²:

- Subàmbit A (40.319 m²): sòls qualificats d'equipaments, zona EL1 amb diverses edificabilitats privades, zona verda i xarxa viària; aquest subàmbit inclou l'edifici de GESA que s'ha de protegir.
- Subàmbit B (18.247 m²): sòls qualificats com a equipament
- Subàmbit C (10.292 m²): sòls qualificats com a equipament, zona Terciari en ordenació volumètrica singular 1 (SL3) i xarxa viària.

Alternatives

✓ Alternativa 0 : 534 habitatges previstos

Es tracta de l'actual planejament vigent que és el que es va aprovar l'any 2006 ja que la MP aprovada definitivament l'any 2009 (721 habitatges previstos) ha estat anul·lada per una Sentència del TSJIB; no obstant d'acord amb el planejament de l'any 2006 s'hauria d'enderrocar l'edifici de GESA el qual es va declarar BIC l'any 2007, per la qual cosa l'alternativa 0 és inviable des del punt de vista normatiu.

✓ Alternativa 1: 718 habitatges previstos

- Primera línia: es mantenen els ELP i els equipaments previstos a la MPGOU de l'any 2009 anul·lada, assignant aprofitament lucratiu a l'edifici de GESA (ús admès residencial plurifamiliar i turístic)
- Segona línia: les illetes s'ordenen segons volumetria específica variant lleugerament les alçades permeses; es destinen 2 illetes a ús residencial i 2 illetes a ús administratiu. Es manté la parcel·la d'equipament públic i la parcel·la qualificada com a zona SL3 en el planejament vigent.

✓ Alternativa 2 (seleccionada): 1059 habitatges previstos

- Primera línia: es mantenen els ELP i els equipaments previstos a la MPGOU de l'any 2009 anul·lada (3 parcel·les destinades a equipament públic i 1 parcel·la a zona EL/EQ) i es manté la titularitat privada de l'edifici de GESA (ús admès residencial plurifamiliar i turístic)
- Segona línia: ordenació segons volumetria específica; 4 illetes a ús residencial plurifamiliar, 1 illeta es destina a equipament i una altre illeta es manté l'ordenació de la zona SL3.

✓ Alternativa 3: 715 habitatges previstos

- Primera línia: les parcel·les lucratives s'ordenen mitjançant una volumetria específica, proposant edificacions de 5 plantes d'alçada; es manté una parcel·la destinada a equipament públic i un altre destinada a zona EL/EQ). Ja s'ha executat la zona EL/EQ i part de l'ELP.

- Segona línia: respecte de la MPGOU anul·lada es mantenen 2 parcel·les on se'ls assigna l'ús residencial plurifamiliar, 3 parcel·les qualificades com a equipament públic i una altre es manté l'ordenació de la zona SL3.
- ✓ Alternativa 4 (variant alternativa 3): 732 habitatges previstos
 - Primera línia: per a les parcel·les lucratives s'estableix una edificabilitat màxima permesa, el número de plantes i el règim d'usos permès, essent necessari l'aprovació d'un Estudi de Detall d'ordenació de volums.
 - Segona línia: respecte de la MPGOU anul·lada es mantenen 2 parcel·les on la tipologia edificatòria és segons volumetria específic i ús principal assignat residencial plurifamiliar, 3 parcel·les qualificades com a equipament públic i una altre es manté l'ordenació de la zona SL3.

De les 4 alternatives proposades l'alternativa 2 contempla la creació d'un gran ELP a primera línia, sent aquest un dels principals objectius de la MPGOU 2009 anul·lada i que, pel mandat del Ple de l'Ajuntament de 21/12/2017 es pretén recuperar. A l'alternativa 2 s'incrementa la densitat de població sense superar els 75 habitatges/hectàrea.

Informes administracions afectades

Consell de Mallorca. Departament de Territori i Infraestructures

- Servei Jurídic d'Urbanisme i Serveis Tècnics (26/10/2018)

"... a la vista de la documentació exposada en la pàgina web de la CMAIB cal assenyalar les observacions següents:

- a) *Encara que s'assenyala que la documentació conté l'estudi econòmic i financer, l'estudi de mercat confeccionat pel Servei de Valoracions i Projecte i l'informe de sostenibilitat econòmica, aquets documents no figuren a l'enllaç assenyalat, essent els mateixos necessaris per a la comprensió de la modificació de planejament presentada. Tampoc figura la memòria de viabilitat econòmica.*
- b) *No hi ha una explicació del perquè de la inclusió o no de la parcel·la d'EMAYA en l'àmbit de la modificació i de la seva conseqüència vers al còmput de trasllat d'aprofitaments.*
- c) *Es fa una interpretació de la no necessitat de preveure usos d'habitatge d'HPO fonamentada en la interpretació de part d'un article de la LUIB, quan el fet d'haver de destinar o no el sostre edificatori traslladat a la segona línia a habitatge d'HPO s'ha de fonamentar, cas que sigui possible, en l'estudi de les necessitats reals previstes a la memòria social de la modificació.*

- d) Cal analitzar el compliment de les determinacions tant de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears com les aplicables del Reglament de la LOUS per a l'illa de Mallorca pel que fa a la minva d'equipaments que proposa la modificació.
- e) S'haurà de sol·licitar l'informe de Patrimoni Històric respecte a l'ordenació proposta per a l'element catalogat (GESA), especialment pel que fa a la compatibilitat dels usos previstos com a permesos i el seu règim de protecció.
- f) S'haurà de recollir l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca, amb caràcter previ a l'aprovació inicial de la modificació, pel que fa al compliment del PECMA i PIAT aprovats inicialment.

- Servei d'Ordenació del Territori (8/11/2018)

"... a títol de conclusió cal assenyalar les observacions següents:

1. PTIM: s'han de justificar les Normes del PTIM esmentades a l'apartat III d'aquest informe, Consideracions tècniques.
2. PECMa: s'ha d'atendre allò indicat a l'informe del Servei d'Ordenació Territorial que preveu l'acord del Ple del Consell de Mallorca de 22 de desembre de 2017 en relació a la suspensió de llicències correlativa a l'aprovació inicial del PECMa, reproduït suscintament a l'apartat III d'aquest informe, Consideracions tècniques.
3. PIAT: s'ha d'atendre a allò indicat a l'informe del Servei d'Ordenació Territorial que preveu l'acord del Ple del Consell de Mallorca de 27 de juliol de 2018 en relació a la suspensió de llicències correlativa a l'aprovació inicial del PIAT, reproduït suscintament a l'apartat III, Consideracions tècniques.
En cas d'implementació de l'ús turístic a l'àmbit, el planejament ha de tenir en compte, en el cas del desenvolupament d'establiments turístics, els potencials impactes ambientals i paisatgístics prenent en consideració els efectes de l'acceleració del canvi climàtic per al que són d'aplicació els articles del PIAT referent a les mesures a aplicar.
4. Respecte a l'edifici de GESA s'hauran de respectar les mesures de protecció assignades pel Departament de Patrimoni del Consell Insular de Mallorca i en tot cas s'ha de sol·licitar informe de Patrimoni Històric respecte als usos proposats i el seu règim de protecció.
5. En el tràmit de consulta de l'exposició pública de la modificació de l'assumpte caldrà sol·licitar el preceptiu informe de la Direcció insular d'Infraestructures i Mobilitat del Consell de Mallorca a partir de l'avaluació de la mobilitat generada amb la modificació proposada."

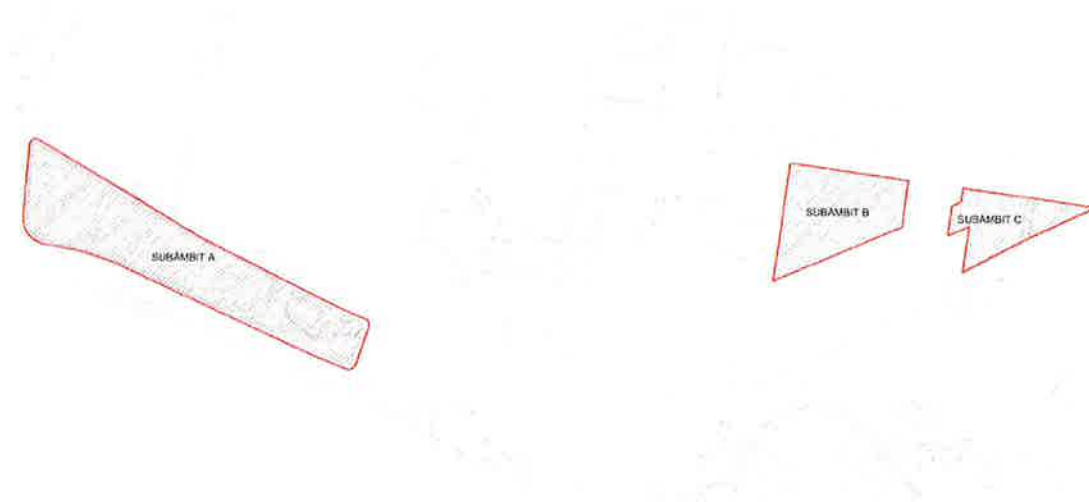
Direcció General d'Ordenació del Territori. Servei d'OT i Urbanisme (9/11/2018)

"[...]

4. A la relació de documents de la memòria no figura una memòria de viabilitat econòmica.
5. [...] a la versió inicial de la modificació del pla caldria valorar el previsible augment d'aprofitament i el tipus d'actuació urbanística que suposa, d'acord amb la LUIB.
6. [...]"

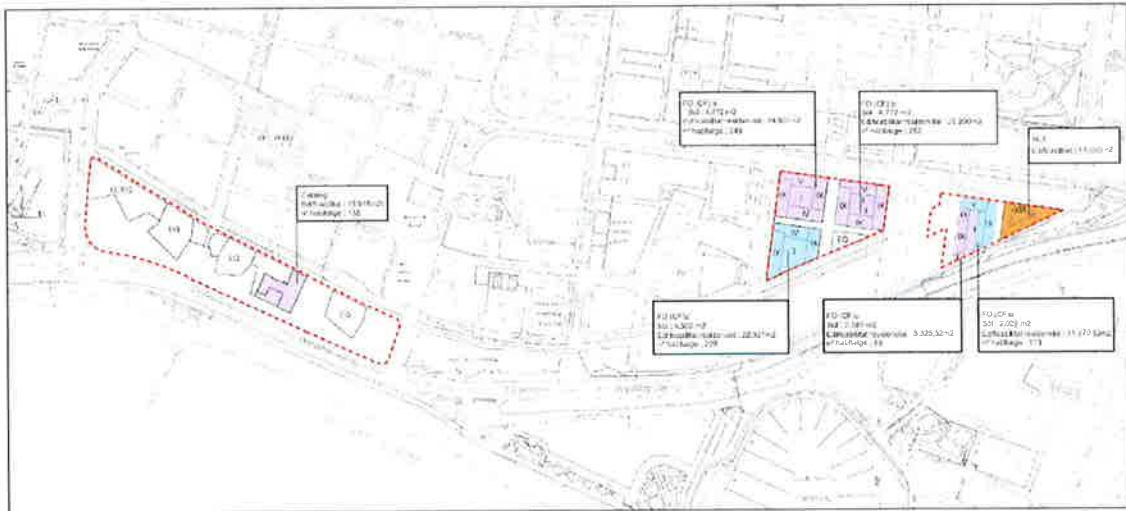
Consideracions tècniques

1. La Modificació Puntual del PGOU de Palma. Sector Llevant - Façana Marítima es tramita com a Avaluació Ambiental Estratègica segons els art. 17 i seg. de la Llei 21/2013, de 9 de desembre de 2013, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296 de 11/12/2013).
2. El principal objectiu de la MP és assolir els objectius de la modificació que va ser anul·lada per la Sentència nº 134 del TSJIB, esmenant els defectes que varen motivar l'anul·lació.
3. La present Modificació Puntual afecta a un àmbit discontinu (68.858 m²):

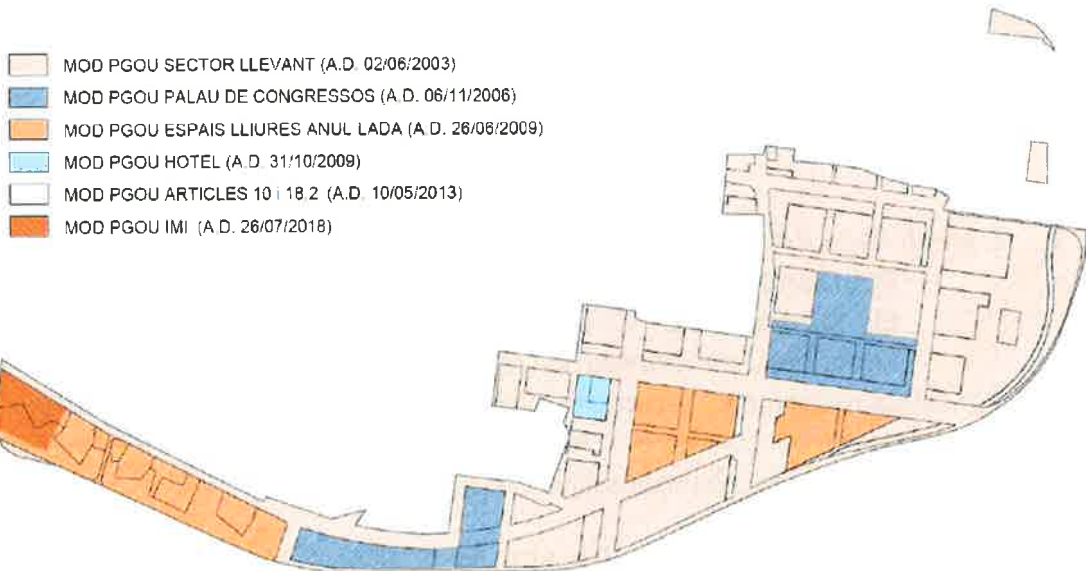


4. L'àmbit de la modificació està devora el Torrent de Na Bàrbara:
 - El Subàmbit C està inclòs dins una Plana geomorfològica d'inundació.
 - Els Subàmbits B i C estan afectats per una Àrea de Risc Potencial Significatiu per Inundació (ARPSI).
5. Per tal de redactar el Document d'Abast de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) l'Ajuntament va trametre a la CMAIB el Document Inicial Estratègic (DIE) acompanyat de la documentació urbanística.
6. El present informe es redacta amb la finalitat d'analitzar la documentació tramesa per l'Ajuntament i proposar a l'òrgan ambiental l'abast que haurà de tenir l'EAE així com indicar quines administracions es consideren afectades, a més de les ja consultades inicialment.

7. Una vegada realitzat l'estudi d'alternatives, s'ha seleccionat l'alternativa 2 que preveu 1.059 habitatges i la següent distribució:



8. A l'apartat Antecedents del DIE s'explica en detall les diferents modificacions que han tingut lloc en aquest àmbit de Palma; així mateix, a la Memòria Descriptiva es representen amb el següent esquema:



9. Cal recordar que a la CMAIB s'han avaluat els següents expedients:

A. Exp. 11213/2002. Modificació PGOU Palma-Sector Llevant. Façana Marítima. Aquest expedient té un acord favorable de la Comissió Permanent de la CBMA de 9 d'octubre de 2002 amb les següents condicions:

- 1. S'ha d'avaluar el risc d'inundacions del Torrent de na Bàrbara sobre les actuacions proposades i definir les possibles mesures correctores o preventives, respectant en tot cas les seves zones de servitud i policia.*
- 2. S'han de reduir les altures permeses entre el carrer Joan Maragall i el front de mar.*
- 3. S'ha de contemplar la ubicació d'un aparcament públic dissuasori en sòl municipal, en connexió amb el transport públic, i l'aplicació de mesures de moderació del trànsit de via urbana al passeig marítim.*

Es correspon amb el següent expedient municipal: Modificació PGOU Sector Llevant (aprovada definitivament 2/6/2003), anomenat Pla Busquets.

B. Exp. 13695/2005. Modificacions puntual Sector Llevant. Façana Marítima. Palma.

L'objectiu principal d'aquesta MP és el canvi d'ubicació del Palau de Congressos i va ser avaluat a la Comissió Permanent de la CBMA de 28 de juliol de 2006:

ATÈS

- 1. Que la Comissió Permanent de la CBMA de 9 d'octubre de 2002 va emetre informe favorable amb condicions.*
- 2. Que a les parcel·les on es vol ubicar el Palau de Congressos i l'hotel es modifiquen els paràmetres urbanístics: de 22'4 m d'altura permesa es passa a 20 m a tota l'ocupació, poden excedir fins els 30 m en el 30 % de l'ocupació, degut a què és indispensable per motius tècnics.*
- 3. Que una de les illetes situada a l'avda. Mèxic que modifica el seu ús terciari a residencial està afectada per la zona d'inundació del Torrent de na Bàrbara.*
- 4. Que hi ha un informe DESFAVORABLE de la Direcció Insular de Carreteres del CIM (25/10/2004), el que motiva la necessitat d'un informe favorable de la Direcció Insular de Carreteres del CIM.*
- 5. Que la capacitat de les infraestructures de Palma és suficient per fer front al número de places previstes per l'hotel.*
- 6. Que la modificació puntual del PGOU de Palma Sector Llevant - Façana Marítima s'ha tramitat de conformitat amb el Decret 4/1986, de 23 de gener, d'implantació i regulació dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental, i durant la seva tramitació i abans de la seva aprovació ha passat el tràmit de l'exposició pública.*

La Comissió Permanent ACORDA informar favorablement la Modificació Puntual del PGOU de Palma Sector Llevant – Façana Marítima sempre i quan es compleixin les següents condicions:

- 1. S'obtingui un informe favorable per part de Direcció Insular de Carreteres del Consell Insular de Carreteres del Consell Insular de Mallorca.**
- 2. S'obtingui un informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics sobre el risc d'inundacions del Torrent de na Bàrbara.**

Es correspon amb el següent expedient municipal: Modificació PGOU Palau de Congressos (aprovada definitivament 6/11/2006).

C. Exp. 7367/2008. Modificació del PGOU Sector Llevant. Façana Marítima. Palma.

Aquest expedient va ser avaluat a la Comissió Permanent de la CBMA de 30 de gener de 2009:

ATÈS

- 1. Que l'Ajuntament té previst ubicar l'equipament FIRA a l'Aeroport.*
- 2. Que tan sols el 22 % del subàmbit A serà zona realment amb vegetació.*

la Comissió Permanent ACORDA la conformitat amb la memòria ambiental de la modificació del PGOU, sector Llevant Façana Marítima, de Palma, amb les següents condicions:

- 1. La superfície d'equipaments en el subàmbit A s'ha de reduir suprimint els m² de sostre de la FIRA.**
- 2. La major part del subàmbit A ha de ser realment zona verda, sempre que sigui possible tècnicament.**

Es correspon amb el següent expedient municipal: Modificació PGOU Espais Lliures (aprovada definitivament 26/6/2009). ANUL·LADA.

Si bé és cert que la Comissió Permanent i el Comitè d'AIA varen acordar la conformitat amb la Memòria Ambiental, en aquest moments es vol recordar que la proposta tècnica que es va elevar al Subcomitè era la següent:

ATÈS

Que s'ha revisat la Memòria Ambiental presentada i s'ha vist que no s'ha tingut en compta certs aspectes del Document de Referència i de l'informe tècnic emès a la fase de consulta.

Que la documentació ambiental presentada planteja una sèrie de "objectius socioambientals" i conclou que amb la Modificació puntual proposada es compleixen, però realment no analitza ni avalua els probables efectes significatius en el medi ambient.

Que per justificar la supressió de l'equipament a la cantonada de Gabriel Alomar i Villalonga es diu que s'ha relocalitzat al Baluard del Príncep però no es diu res més.

Que el subàmbit C està afectat per la zona d'inundació del Torrent de na Bàrbara.

Que en el subàmbit A es preveu la superfície real de verd serà aproximadament de 10.000 m² (22 % de la superfície total del subàmbit).

Es proposa no emetre informe sobre la Memòria Ambiental de la MODIFICACIÓ PGOU SECTOR LLEVANT, Palma, fins que es presenti la següent documentació:

- 1. Estudi d'alternatives i justificació de l'alternativa proposada des de el punt de vista ambiental. Les alternatives que es proposin han de ser viables des de tots els punts de vista (tècnic, ambiental i econòmic). Tal vegada, el trasllat de l'aprofitament urbanístic privat es pot dur a terme a altres zones diferents del Sector Llevant.***
- 2. Anàlisi i avaluació dels probables efectes significatius en el medi ambient que pot generar la modificació proposada.***
- 3. Justificació de la necessitat de construir 3 edificis nous a primera línia de mar per a equipaments públics en el subàmbit A, tenint en compta que ja existeix l'edifici de GESA (que té una superfície de 17.000 m²) el qual amb la present MPGOU està previst conservar-lo, per esser BIC, i destinar-lo a equipament públic.***
- 4. Estudi d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat per la Modificació del PGOU, preveure els efectes que el seu desenvolupament produirà sobre aquest i definir les mesures protectores, correctores o compensatòries d'aquests efectes, tal com preveu la DA 16^a de la Llei 25/2006.***
- 5. S'ha de valorar la supressió de l'equipament FIRA previst en el PGOU vigent. Cal recordar que el Consell de Mallorca, quan es tramità la 2^a MPGOU d'aquest sector, va posar com a prescripció que la Fira s'havia de mantenir al mateix lloc. Respecte de la supressió de l'equipament previst a la cantonada Gabriel Alomar s'ha de donar més informació sobre el Pla Director del Baluard des Príncep i s'ha d'avaluar la seva repercussió respecte de la Modificació que ara s'està tramitant.***
- 6. Respecte dels aparcaments s'ha de valorar si la proposta es considera suficient per donar servei als diferents usos prevists en el Sector Llevant i com a aparcament dissuasiu. Cal recordar que a l'equipament FIRA que ara es proposa suprimir ja hi havia prevists un mínim de 1000 places d'aparcament.***
- 7. S'ha d'avaluar el risc d'inundacions del Torrent de na Bàrbara al subàmbit C ni s'han definit les possibles mesures correctores o preventives, respectant en tot cas les seves zones de servitud i policia; tan sols es presenta un informe favorable de la DGRRHH sobre el projecte d'urbanització del Sector Llevant.***
- 8. S'ha de valorar des de el punt de vista ambiental i paisatgístic si es considera suficient que el 22 % de la superfície del subàmbit A sigui zona realment amb vegetació.***

D. Exp. 23141/2008. Modificació del PGOU Sector Llevant. Façana Marítima. Palma.

Aquest expedient va ser avaluat a la Comissió Permanent de la CBMA de 30 de gener de 2009:

ATÈS

1. *Que la modificació proposada afecta a sòl urbà, a les illes 15a i 18 del Sector Llevant de 2.219 m² i 3.463 m² respectivament.*
2. *Que a l'illa 15a on s'ubica l'hotel del Palau de Congressos es proposa incrementar l'edificabilitat màxima (de 10.500 m² a 17.700 m²) i l'alçada màxima (de 20 m en tota l'ocupació de l'edifici i fins a 30 m en el 30 % de l'ocupació a 39 m).*
3. *Que al voltant de l'illa 15a ja existeixen edificacions que van dels 20 m als 40 m d'altura.*
4. *Que a l'illa 18 es proposa disminuir l'edificabilitat màxima (d'11.400 m² a 4.200 m²), modificar i reordenar les altures de les edificacions i crear un nou espai lliure públic de 1.200 m².*
5. *Que els efectes negatius, des del punt de vista ambiental, derivats dels increments de l'edificabilitat i alçada màximes, es compensen d'acord amb l'article 97 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, amb els efectes positius anteriorment esmentats.*

la Comissió Permanent ACORDA la no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica de la Modificació PGOU Sector Llevant, hotel Palau de Congressos, Palma, d'acord amb la Llei 11/2006 sobre avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, donat que no té efectes significatius en el medi ambient, sempre i quan es compleixin les següents condicions:

1. ***S'han d'adoptar estratègies ambientals estandarditzades, com ara un programa de gestió ambiental segons una norma reconeguda, en el conjunt dotacional Palau de Congressos-edifici hotelier, tal com recomana la Memòria-Anàlisi presentada.***
2. ***S'ha d'incloure un estudi paisatgístic del conjunt de l'actuació, que s'aprovi inicialment, juntament amb la modificació del PGOU.***

Es correspon amb el següent expedient municipal: Modificació PGOU Hotel (aprovada definitivament 31/10/2009).

E. Exp. 4805/2013. Modificació PGOU illetes 22 (Palau de Congressos) i 15-a (SL1-hotel).

A la Base de Dades de la CMAIB hi consta que el 15 de febrer de 2013 es va concloure que aquest expedient no estava subjecte al tràmit d'AAE.

Es correspon amb el següent expedient municipal: Modificació PGOU articles 10 i 18.2 (aprovada definitivament 10/5/2013).

10. Donat que la Modificació Puntual del PGOU de Palma en el Sector Llevant (exp. CMAIB 7367/2008 i exp. municipal anomenat MPGOU Espais Lliures) s'ha anul·lat per Sentència del TSJIB, l'any 2017 l'Ajuntament aprova fer els estudis necessaris per tal de modificar el PGOU en l'àmbit de la MPGOU anul·lada.
11. Per tant, des del punt de vista ambiental s'ha considerat que podien ser vàlids els informes tècnics emesos per a l'exp. 7367/2008; l'àmbit és similar però les superfícies dels diferents subàmbits no coincideix exactament. Donat que a la documentació presentada no s'han trobat determinats aspectes que sí es tingueren en compte a l'esmentat expedient (percentatge zones verdes, equipament FIRA, etc.) tal vegada algunes de les observacions poden no ser vàlides.
12. La relocalització dels aprofitaments urbanístics també suposa la supressió d'uns equipaments que s'havien previst en el Pla Busquets (el situat a la cantonada amb Avda. Gabriel Alomar i Villalonga i els dels subàmbits B i C); aquest fet s'haurà de valorar. A l'informe tècnic de l'exp. CMAIB 13695/06 consta el següent:
 - *Subàmbit A:* a la cantonada Joan Maragall amb Avda. Gabriel Alomar hi ha un equipament públic d'ús socio-cultural, amb una edificabilitat màxima de 7.300 m² i una alçada màxima de 3 plantes.
 - *Subàmbit C:* qualificació com a equipament públic amb un ús de caràcter cívic i/o administratiu indeterminat, amb una edificabilitat màxima de 11.000 m² amb una volumetria lliure i una altura màxima limitada a 3 plantes.
 - *Subàmbit B:* ubicació de la FIRA de caràcter singular (sense limitació d'alçades) amb una edificabilitat màxima de 40.000 m², on s'admet que es pugui destinar fins a un màxim de 15.000 m² de sostre addicional sobre l'edificabilitat assignada sobre de rasant de referència sempre que la seva destinació sigui per a ús d'aparcament.

Conclusió

Per tant, d'acord amb l'art. 18 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es proposa que l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) de la Modificació Puntual del PGOU de Palma, Sector Llevant, Façana Marítima tengui en compte, a més del contingut mínim detallat a l'Annex IV i el previst a l'art. 20 de la Llei 21/2013, els següents aspectes:

1. Ha d'incloure un estudi d'alternatives i justificació de l'alternativa proposada des del punt de vista ambiental.

Les alternatives que es proposin han de ser viables des de tots els punts de vista (normatiu, tècnic, ambiental i econòmic); es poden plantejar alternatives respecte de la ubicació dels nous edificis a construir així com dels seus paràmetres urbanístics (altura, volumetria, etc.), tant dels equipaments en el subàmbit A com dels edificis d'ús residencial dels subàmbits B i C.

Tal vegada, el trasllat de l'aprofitament urbanístic privat es pot dur a terme a altres zones diferents del Sector Llevant.

2. S'ha de justificar la suficiència dels recursos ambientals bàsics (aigua, depuració, residus i energia) per a l'increment de població previst a l'àmbit de la Modificació Puntual: 2.115 habitants.

A mode de resum es recorda:

- Planejament vigent: 1.062 habitants (534 habitatges)
- Planejament proposat: 3.177 habitants (1059 habitatges)

També s'ha de demostrar que les infraestructures previstes en els àmbits afectats per la MPGOU són suficients i adequades en relació als canvis prevists (canvis ubicació zona residencial als subàmbits B i C, etc.).

3. S'ha d'avaluar el risc d'inundacions del Torrent de na Bàrbara als subàmbits B i C, i s'han de definir les possibles mesures correctores o preventives, respectant en tot cas les seves zones de servitud i policia. A més la zona està afectada per una zona ARPSI (Àrea de Risc Potencial Significatiu per Inundació).

4. S'ha de valorar la supressió dels equipaments ja prevists en el PGOU vigent (equipament cantonada Gabriel Alomar, FIRA i equipament C/ Mèxic), més tenint en compte la situació estratègica de l'equipament previst a la cantonada Gabriel Alomar en relació al Casc Antic.

Per altre part, a la MP que s'ha anul·lat pel TSJIB, per justificar la supressió de l'equipament a la cantonada de Gabriel Alomar i Villalonga es diu que s'ha relocalitzat al Baluard del Príncep. Si a la present MP es suprimeix aquest equipament i es relocalitza al Baluard de Príncep, s'haurà de donar més informació al respecte i s'haurà d'avaluar la seva repercussió respecte de la Modificació que ara s'està tramitant.

5. S'ha d'analitzar si la Modificació del PGOU que es proposa suposa una variació dels aparcaments prevists, valorant si la proposta que es fa és suficient per donar servei als diferents usos prevists en el Sector Llevant i com a aparcament dissuasiu. Cal recordar que a l'equipament FIRA que ara es proposa suprimir ja hi havia prevists un mínim de 1000 places d'aparcament.
6. S'ha de presentar un annex específic que contingui un estudi d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat per la Modificació del PGOU, preveure els efectes que el seu desenvolupament produirà sobre aquest i definir les mesures protectores, correctores o compensatòries d'aquests efectes.
7. S'ha d'avaluar l'afecció de la Modificació proposada respecte de la mobilitat a la zona, indicant expressament quines seran les mesures que s'aplicaran per a donar compliment a un dels objectius socioambientals d'aquesta Modificació: *crear les condicions per disminuir la quota modal del vehicle privat motoritzat.*
8. S'ha d'indicar quines mesures es prendran per tal de complir un dels altres objectius (*obrir la ciutat al mar*): donant continuïtat als carrers perpendiculars a la mar, disminuint i/o ralentitzant el trànsit de vehicles a la Via Litoral, etc.
9. S'han de proposar mesures per tal d'aconseguir que el gran espai verd que es proposa a primera línia tingui molta vegetació i poc ciment. A la Modificació Puntual anul·lada tan sols el 22 % de la superfície del subàmbit A era zona realment amb vegetació.
10. S'ha d'elaborar un estudi acústic per tal d'avaluar l'impacte acústic i adoptar les mesures per reduir-lo, d'acord amb l'art. 28 de la Llei 1/2007 contra la Contaminació Acústica de les Illes Balears, incorporant en les seves determinacions, com a mínim, els aspectes previstos a l'apartat segon de l'esmentat article.

Tramitació i consultes:

Respecte a la tramitació s'ha de recordar que, per tal de donar compliment a l'art. 21 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296 d'11/12/2013), l'Ajuntament ha de sotmetre a informació pública la versió



inicial de la Modificació Puntual del PGOU, acompanyat de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), el qual s'haurà tengut en compte per a l'elaboració de la MP.

Simultàniament, l'Ajuntament trametrà la versió inicial de la MP i l'EAE a les Administracions públiques afectades i a les persones interessades que han estat consultades prèviament:

- ✓ Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. DG Recursos Hídrics. Servei d'Estudis i Planificació (capacitat proveïment aigua)
- ✓ Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat:
 - DG Energia i Canvi Climàtic. Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera.
 - DG Ordenació del Territori. Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme.
- ✓ Consell de Mallorca:
 - Departament de Territori i Infraestructures:
 - Direcció Insular d'Urbanisme.
 - Direcció Insular de Territori i Paisatge
 - Departament de Cultura, Patrimoni i Esports. Direcció Insular de Cultura i de Patrimoni (afecció a l'edifici GESA declarat BIC)
- ✓ GOB
- ✓ Terraferida

A més també es considera que s'haurà de consultar a:

- DG Recursos Hídrics. Servei d'Aigües Superficials (afecció ARPSI Torrent de Na Bàrbara)
- ABAQUA (capacitat xarxa sanejament)
- DG d'Interior, Emergències i Justícia. Departament d'Emergències
- Consell de Mallorca. Departament de Territori i Infraestructures. Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat

Palma, 15 de novembre de 2018
La cap de la Secció I de la CMAIB

Isabel Dameto Truyols

Vist-i-plau
La cap del Servei
d'Assessorament Ambiental

Margalida Femenia Riutort