

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU A L'ÀMBIT
DEL SECTOR LLEVANT DE PALMA

MOD. CAMPUS PALMA-TECH

JORNETLLOPPASTOR arquitectes + ALBERTO IBAÑEZ DE SUS
IGREMAP SL
MCRIT SL
Territorisxlm SCP
amb la col·laboració de Innopro Global Services SL

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
NOVEMBRE 2022

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA	3
1.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU	4
1.2. ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU	4
1.2.1 EL FUTUR DISTRICTE D'INNOVACIÓ: SINERGIA ENTRE UNIVERSITAT I EMPRESA	4
1.2.2 PROJECTES SUPRAMUNICIPALS AMB INCIDÈNCIA AL SECTOR	10
1.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU	13
1.4. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU	13
1.4.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	13
1.4.2 TOPOGRAFIA	15
1.4.3 EDIFICACIONS, USOS I ACTIVITATS	15
1.4.4 URBANITZACIÓ	15
1.4.5 ENCAIX URBANÍSTIC DE LES ILLES INCLOSES A L'ÀMBIT	16
1.5. MARC LEGAL D'APLICACIÓ	17
1.5.1 PLANEJAMENT I NORMATIVA VIGENT AL SECTOR LLEVANT	19
1.5.2 REVISIÓ DEL PLA GENERAL DE PALMA	20
1.5.3 PLANEJAMENT VIGENT A L'ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL	21
1.6. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU	23
2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	25
2.1. CRITERIS, OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DE LA MODIFICACIÓ	26
2.1.1 CRITERIS GENERALS DE PLANEJAMENT	26
2.1.2 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DE LA MODIFICACIÓ DEL PGOU	26
2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	27
2.2.1 ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ EXPLORADES	27
2.2.2 ORDENACIÓ PROPOSADA	28
2.2.3 NOVA VOLUMETRIA	29
2.2.4 QUALIFICACIONS PROPOSADES	34
3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	36
3.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU	37
3.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	37
3.2.1 JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA	37
3.2.2 INICIATIVA DE LA FORMULACIÓ	38
3.2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	38
4. ZONIFICACIÓ I ORDENANCES	55
4.1. ORDENANCES ACTUALS I MODIFICADES	56
4.1.1 QUALIFICACIONS	56
4.1.2 MODIFICACIÓ DE LA REDACCIÓ DE L'ARTICULAT	56
4.1.3 SERVITUDS AERONÀUTIQUES	66

FITXES DE SISTEMES	67
FITXA DE L'ACTUACIÓ AÏLLADA	68
ANNEX: PROGRAMA PROVISIONAL DEL DEPARTAMENT D'ENGINYERIA DE LA UIB	69
ANNEX: ESTUDI DE SOROLL	70
CRÈDITS	71

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU

La present proposta de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma al Sector de Llevant **Campus Palma-Tech** té per objecte la reordenació de les tres il·letes 1.15, 2.15 i 2.13, situades entre el carrer Bogotá i el Parc de son Pedrals per tal d'acollir els nous espais docents de recerca i emprenedoria relacionats amb el nou Departament d'Enginyeria de la UIB i usos complementaris, en el marc de la creació del **Districte d'Innovació de Nou Llevant-Façana Marítima**

El **Districte d'Innovació** promogut per l'Ajuntament de Palma, el Govern de les Illes Balears, el Consell de Mallorca, la Universitat de les Illes Balears i l'Autoritat Portuària, compta amb la participació activa de la propietat dels terrenys, que correspon a l'empresa METROVACESA SA.

Als nous espais resultants de la present modificació puntual en les parcel·les 1.15, 2.13 i 2.15 se'ls dona el nom de Campus Palma-Tech, com a identificador dins el Districte d'Innovació Nou Llevant-Façana Marítima, i que dóna nom també a la present proposta de modificació del planejament vigent.

Així doncs, la present proposta de modificació s'inscriu en la creació d'un ecosistema urbà el Districte d'Innovació Nou Llevant-Façana Marítima -format per diferents promocions públiques i privades- de les quals el futur Campus Palma-Tech en resulta una peça fonamental.

1.2. ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU

1.2.1 EL FUTUR DISTRICTE D'INNOVACIÓ: SINERGIA ENTRE UNIVERSITAT I EMPRESA

En data de juliol de 2020 fou lliurat a l'Ajuntament de Palma l'Estudi de viabilitat per a implementar un districte de innovació basat en el coneixement a la zona del Sector de Llevant de la ciutat de Palma, elaborat pel Dr. Miquel Barceló, el Sr. Xavier Abad, el Dr. Marc Grijalvo, la Sra. Pilar Coroba i el Sr. David Muñoz.

A l'esmentat estudi s'analitzen les condicions socio-econòmiques favorables a la creació d'un DISTRICTE D'INNOVACIÓ en la zona del Sector de Llevant de la ciutat de Palma, que permeti desenvolupar activitats complementàries a la turística, basades en la innovació i el coneixement.

Es planteja en el mateix estudi el sector de Llevant de Palma com un espai d'oportunitat de singular rellevància per la ciutat, on la mescla d'usos es situa en el cor de l'estratègia de desenvolupament urbà i s'identifiquen les següents àrees d'oportunitat ¹:

1. Espai METROVACESA, on es podria ubicar el Campus Palma-Tech
2. Espai ENDESA/MAPFRE/ DIARIO DE MALLORCA, que podria acollir el Digital-Hub
3. Espai CAN RIBES / EDIFICI HIERROS Y ACEROS / FABRICA GORILA en es podria ubicar el

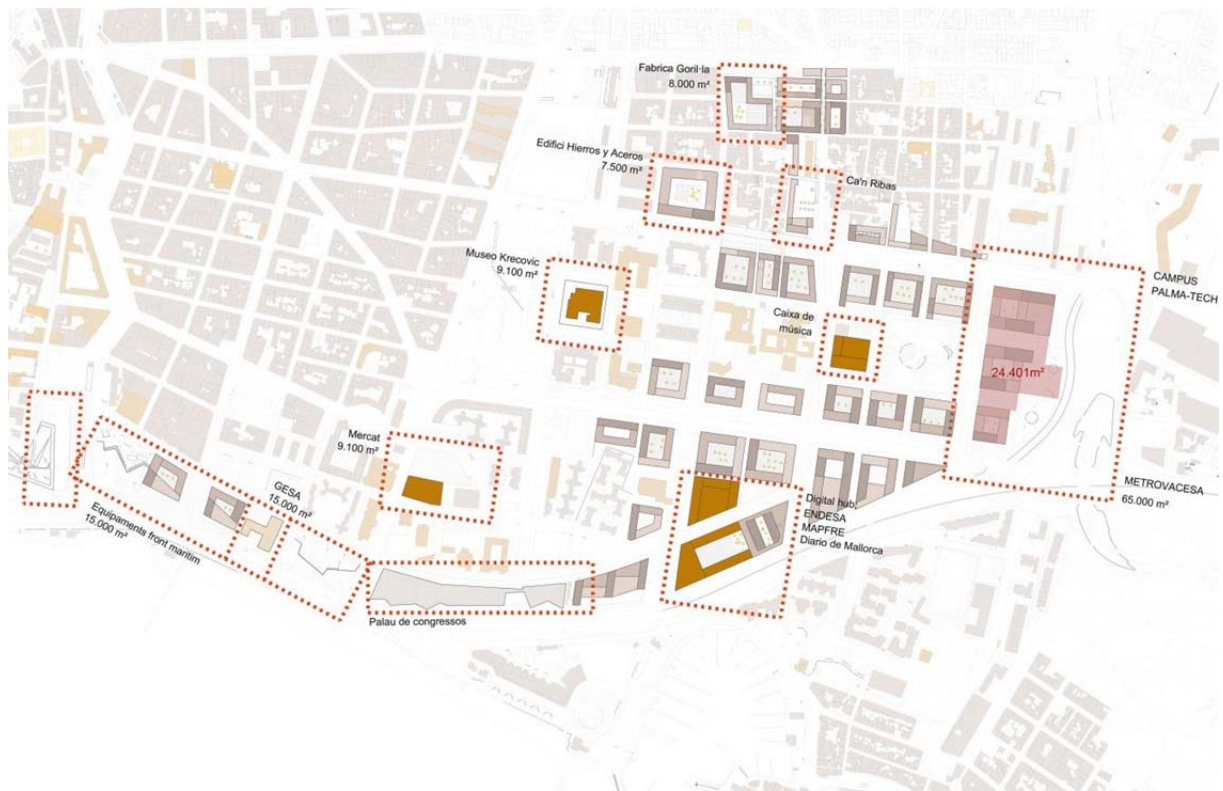
¹(*) Font: *Estudi de viabilitat per a implementar un districte de innovació basat en el coneixement a la zona del Sector de Llevant de la ciutat de Palma*. Dr. Miquel Barceló, el Sr. Xavier Abad, el Dr. Marc Grijalvo, la Sra. Pilar Coroba i el Sr. David Muñoz. Juliol 2020

projecte de CitiLab de Palma.

4. Espai MUSEU KREKOVIC: com a projecte cultural, amb treball social i actiu amb el barri.

5. Espai FRONT MARÍTIM/GESA, que podria acollir l'Espai per a les Energies_TE21

Complementàriament a aquests espais, i situat en el mateix entorn, trobem el Palau de Congressos que pot acollir fins a 2.000 persones, com a equipament transversal als espais anteriors.



EL DISTRICTE D'INNOVACIÓ NOU LLEVANT
Font: elaboració pròpia

L'origen del Districte, es troba en el Manifest Ramon Llull 2030, que va posar en comú institucions i agents socials davant la necessitat i la voluntat de treballar per l'economia centrada en el coneixement i la innovació, i amb una forta vinculació al teixit social, per a donar resposta a les necessitats reals de les persones i el territori. Es destaca que es tracta d'un projecte que pretén transformar el barri Nou Llevant i la Façana Marítima en un nou pol econòmic de Palma, centrat en la innovació, el coneixement i les noves economies emergents i es fixen els principals resultats a assolir:

- Diversificació econòmica.
- Ecosistema integrador.
- Inclusió social i igualtat d'oportunitats.
- Interferir dinàmiques urbanístiques.
- Incrementar habitatge públic.
- Connectar barris.

En data 23 d'abril de 2021 es va dur a terme l'acte de presentació i signatura del protocol de col·laboració per formalitzar el compromís de l'Ajuntament de Palma, el Govern de les Illes Balears, el Consell de Mallorca, la UIB i l'Autoritat Portuària per a posar en marxa el Districte Innovador Llevant-Façana Marítima.

EL CAMPUS PALMA-TECH

Dins d'aquest districte el Campus Palma-Tech ha de jugar un paper motor amb la ubicació dels espais destinats a campus STEM, docència, recerca, càtedres empresa....

És un projecte ambiciós i transformador ja que vertebrarà el sector formatiu i educatiu amb alta potencialitat de transferència i connexió amb teixit econòmic. Es preveu la creació d'un espai de laboratoris, aules i espais per la dinamització del talent i la transformació del mercat econòmic de les Illes. En un entorn vinculat a la cultura i el coneixement com és la Caixa de Música, seu de OSIB, i Can Ribes, es proposa dotar a la Ciutat d'uns espais de qualitat mostradors del coneixement i amb oferta de serveis per a impulsar el talent tant de les empreses com dels particulars.

Aquesta proposta persegueix la creació de ponts entre l'activitat acadèmica universitària de la UIB i la desenvolupada pels sectors industrials de les Illes Balears que assegurin un model socioeconòmic basat en el talent i el coneixement, que permeti oferir una millor qualitat de vida als residents de les Illes Balears. El Campus Palma Tech proposa convertir-se en el mostrador tecnològic que complementa i completa el sistema balear d'R+D+i, on el Parc Bit concentra la innovació en bits i la informació, i el Campus Palma Tech es focalitzarà amb les tecnologies aplicades a la matèria, creant espais de desenvolupament i innovació oberts a la ciutadania.

Les activitats previstes al Campus Palma-Tech tan de caràcter universitari, com a complement del programa docent serien les següents:

- A. Nou Departament d'Enginyeria de la UIB
- B. Clúster relacionat amb TIC i turisme
- C. Espai per a la ubicació de coworking i coliving
- D. Residència per estudiants i investigadors
- E. Oficines (per a empreses relacionades amb la I+D)
- E. Serveis complementaris (comerços, restauració, dotacions, hotel,...)

Aquestes activitats haurien d'establir una clara relació amb els espais destinats a l'empresa (oficines i terciari), els destinats a l'activitat comercial, de restauració i hotelera, essent l'objectiu de la proposta de l'ordenació resultant l'afavorir les sinergies entre universitat i empresa.

Cal considerar que tots els usos i/o activitats previstes "consumeixen" sostre edificable lucratiu reconegut en el planejament vigent, excepte el destinat a l'activitat docent. Com que aquest ús es pot inscriure a l'apartat "Dotacional_5. Equipaments comunitaris_5.2 Docent "previst en l'art. 112 de les NNUU de PGOU de Palma, el sostre destinat a aquest ús no s'inclou en el còmput del total lucratiu previst de 65.080m² per a les tres illes objecte d'estudi (havent restat ja els 4.320m² de sostre de la UEL13 que consumeix l'edifici de la estació transformadora executada).

Tot i el considerat anteriorment, cal tenir en compte que l'edificabilitat neta mitjana prevista pel PGOU per a les tres illes és de gairebé 4,4 m² sostre/m² sòl, per la qual cosa s'intueix difícil sumar l'edificabilitat necessària per als estudis universitaris a la ja prevista per a usos lucratius. És

precisament objecte d'aquesta proposta de modificació definir la capacitat "real" d'aquestes illes per ubicar el programa desitjat, atenent a una volumetria, tipologia, ocupació, accessibilitat, ... que resulti coherent no només amb el propi Campus, sinó també amb el teixit urbà previst en el Sector de Llevant i l'existent als barris adjacents.

PROPOSTA DE PROGRAMA DEL CAMPUS PALMA-TECH:

A partir de les converses mantingudes amb els agents implicats -Metrovacesa, Ajuntament de Palma i Universitat de les Illes Balears- es proposa el següent programa:

CAMPUS PALMA-TECH		SUPERFÍCIE ESTIMADA
Enginyeria UIB	- Docència - Laboratoris - I + D - STEAM (ciència - telecomunicacions - art - matemàtiques)	10.000m2
Espai Ecosistema	- Espais Coworking - Viver empreses joves - Residència estudiants - Coliving (investigadors, professionals...)	7.000m2
		6.000m2
		6.000m2
Espai Empresa	- Oficines empreses tecnològiques - Enginyeries - Altres professionals - Seus corporatives	28.000m2
Espai Serveis	- Comerç - Bars i restaurants - Gimnàs - Hotel urbà	5.500m2
		7.500m2
TOTAL HUB Innovació:		70.000m2
USOS PÚBLICS (EQUIPAMENT DOCENT):		10.000m2
USOS PRIVATS:		60.000m2

Dels 70.000 m² de sostre previstos en el programa proposat, podrien considerar-se no lucratiu els 10.000 m² corresponents a la UIB, de manera que el sostre lucratiu seria de 60.000m².

A l'apartat APROFITAMENT URBANÍSTIC de la memòria d'ordenació s'inclou la justificació que la present Modificació de PGOU no comporta un increment de l'aprofitament urbanístic, ja que l'increment d'edificabilitat total és inferior a la pèrdua d'edificabilitat lucrativa.

DETALL DEL PROGRAMA PREVIST PER A LA IMPLANTACIÓ DEL DEPARTAMENT D'ENGINYERIA DE LA UIB

Es transcriu a continuació el programa provisional per al Departament d'Enginyeria de la UIB, redactat per Antoni Cladera, Bartomeu Alorda, Joan Muñoz, Miquel Roca, Ramon Pujol, Vicenç Canals, que permet fer una aproximació del sostre necessari per a la seva implantació en l'àmbit en

estudi:

Motivació

Una societat moderna i dinàmica és aquella que aposta per la dinamització del talent i l'impuls de la innovació en tots els processos, serveis i productes que els diferents sectors industrials generen. En aquesta línia acostar les activitats de recerca, docència i innovació que és capaç de generar la universitat de les Illes Balears, com entitat generadora del coneixement, és la principal motivació d'aquesta iniciativa que pretén dotar i obrir a la Ciutat uns espais de qualitat, mostradors del coneixement i amb oferta de serveis per a impulsar el talent tant de les empreses com dels particulars. Avui en dia, els mercats globals aposten per un valor afegit provinent principalment de la tecnologia i la innovació que els béns i serveis incorporen en transformar el coneixement en valor comercial. D'aquesta manera, els esforços en R+D vinculat a l'activitat empresarial té un major efecte multiplicador per a la renda dels habitants d'un territori que la que pugui mai aconseguir l'activitat d'R+D que desenvolupa el sector públic [1].

Aquesta proposta persegueix la creació de ponts entre l'activitat acadèmica i la industrial que assegurin un model socioeconòmic basat en el talent i el coneixement que permeti oferir una millor qualitat de vida als residents a les Illes Balears. Així aquesta proposta es centra en dues accions principals:

1. *Acceleració i suport a la I+D+i de la indústria de les Illes Balears*
 - *La competitivitat del sistema de ciència i tecnologia espanyol depèn en gran mesura de la capacitat de produir resultats que puguin ser emprats per les empreses mitjançant processos d'innovació tecnològica. Per tant, es primordial incrementar el rendiment de transferència de l'activitat investigadora existent a la UIB i centres de recerca.*
 - *Desenvolupar dinàmiques de R+D+i que aportin noves capacitats al teixit industrial majoritari de les Illes Balears: les microempreses i PIMES (més de l'90%), i així, accelerar l'entrada de finançament del sector industrial per deixar de ser la regió espanyola amb el percentatge més baix sobre població (12,8%) d'empreses que van assignar part del seu pressupost a activitats innovadores, en el període 2016-18, segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) [2].*
2. *Cogeneració del coneixement y formació permanent STEM*
 - *Fomentar la competitivitat i la innovació del sistema productiu i fer front als reptes actuals de la societat mitjançant un impuls definitiu a la investigació, obrint espais per la cogeneració de nou coneixement mitjançant la col·laboració de la universitat i la societat.*
 - *Dotació d'espais de formació permanent STEM com a mecanisme essencial de transferència de tecnologia i de coneixement als sectors de la societat [3]. La proposta d'especialitzacions d'interès al mercat laboral mitjançant laboratoris d'experimentació i validació del coneixement permetrà cobrir de forma ràpida i dinàmica la futura demanda.*

Proposta

Donat que la formació permanent de la societat és una de les millors vies de transformació, en el Campus Palma Tech es volen establir mecanismes i procediments innovadors per obrir ponts i col·laboracions properes a les necessitats de formació de l'entorn socioeconòmic contribuint a la millora de la competitivitat del teixit industrial de les Illes Balears.

El Campus Palma Tech persegueix la concentració d'espais amb les següents funcions:

- *Espais polivalents de formació acadèmica i de millora professional*
- *Espais de laboratoris per aprendre i oferir serveis professionals d'acompanyament als processos d'innovació industrial*
- *Espais per la recerca universitària que permetin la realització d'activitats de cocreació (grups de recerca i societat) del coneixement*
- *Espais de visita per facilitar l'encontre entre la societat i el coneixement, així com la promoció de la participació competitiva a la resolució de reptes de la societat*
- *Espais oberts al desenvolupament i la innovació: Tallers de desenvolupament orientats a projectes i tallers per explorar l'enginyeria sense límits*

Campus Palma Tech proposa convertir-se en el mostrador tecnològic que complementa i completa el sistema Balear de R+D+i: on el Parc Bit concentra la innovació sobre bits i la informació i el Campus Palma Tech es focalitzarà amb les tecnologies aplicades a la matèria: Enginyeria Industrial, Mecànica, Energètica, de la Construcció i Electrònica.

A continuació es detallen els cinc laboratoris que dotarien de continguts la proposta de Campus Palma Tech amb recursos per a desenvolupar activitats de recerca, docència i innovació en el marc d'una metodologia interna de col·laboració multidisciplinar:

- 1. Laboratori d'enginyeria mecànica, energètica i instal·lacions industrials (1.500 m²)*
- 2. Laboratori de rehabilitació estructural i extensió de vida útil de les construccions (1.000 m²)*
- 3. Laboratori de salubritat en edificació, confort tèrmic i construcció sostenible (300 m²)*
- 4. Laboratori enginyeria electrònica industrial (1.000 m²)*
- 5. Laboratori/Taller Smart d'aplicacions de tecnologies (1.000 m²)*

Així s'estima unes necessitats d'espai totals de 11.800 m² que es proposa repartir en:

- *4.800 m² pels laboratoris.*
- *1.500 m² per espais per investigadors, col·laboradors i investigadors en formació.*
- *2.000 m² per aules polivalents per formació usant didàctiques actives i col·laboratives centrades en l'estudiant.*
- *500 m² per serveis administratius.*
- *1.000 m² per espais per l'estudi, la realització de projectes d'estudiants, associacions d'estudiants i voluntariat tecnològic.*
- *1.000 m² per incubar empreses start-ups d'estudiants (coworking Palma Activa).*
- *1.000 m² per incubar projectes d'empresa externs.*

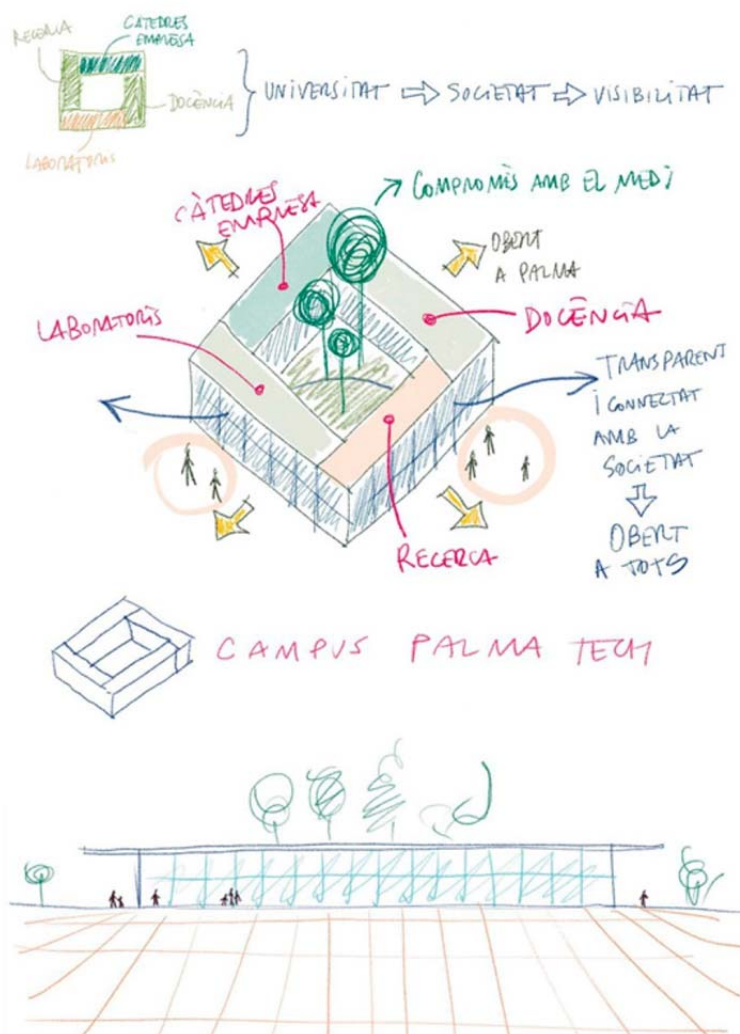
En aquest punt es visualitza una xarxa de relacions amb altres propostes que conflueixen al districte d'innovació i que motiven l'emplaçament conjunt dins la ciutat de Palma:

- *Impuls de l'emprenedoria a Palma mitjançant l'estreta col·laboració amb entitats com Palma Activa que facilitin dinamitzar les iniciatives dels estudiants per motivar la cultura de l'emprenedoria i la proposta d'activitats de creació d'una xarxa de contactes fonamental per un desenvolupament professional dins les àrees del Campus Palma Tech.*
- *Promoció del talent STEM mitjançant l'establiment d'una col·laboració continuada amb el*

CitiLab Palma que podrà actuar com a punt de difusió, primer contacte amb les tecnologies de treball i construcció amb àtoms i, accés a les tècniques avançades ofertes pels laboratoris del Campus Palma Tech.

Referències

- [1] R. Conde-Pumpido Tournon and L. García, Cerezo, *La Investigación y Transferencia del Conocimiento en las universidades españolas*. CRUE Universidades Españolas I+D+i, 2017.
- [2] Instituto Nacional de Estadística (INE), "Notas de prensa: Encuesta de Innovación en las Empresas Año 2018. Resultados definitivos," 2019. [Online]. Available: https://www.ine.es/prensa/eie_2018.pdf. [Accessed: 24-Apr- 2020].
- [3] L. Sanz Menéndez, "La investigación en la universidad española: la financiación competitiva de la investigación, con especial referencia a las ciencias sociales y económicas," Barcelona, Spain, 2003.



FONT: Antoni Cladera, Bartomeu Alorda, Joan Muñoz, Miquel Roca, Ramon Pujol, Vicenç Canals (professors del departament d'enginyeria de la UIB)

El programa així proposat per la pròpia UIB permet estimar un sostre edificable exclusiu per a la universitat de 9.800 m² (que s'arrosseixen a 10.000m²) associats a l'equipament educatiu, més uns usos complementaris (coworking Palma Activa i incubadora d'empreses) de 2.000 m² associats al sostre lucratiu complementari.

1.2.2 PROJECTES SUPRAMUNICIPALS AMB INCIDÈNCIA AL SECTOR

A més dels espais identificats com a integrants del nou DISTRICTE D'INNOVACIÓ, hi ha previstos projectes importants d'àmbit supramunicipal i que és fonamental conèixer per fer una proposta

integrada en el context previst. Les més importants i rellevants són les següents:

LA PORTA DE LLEVANT: SON BORDOY

El nou Pla General de Palma està estudiant un canvi important en el nus d'autopistes Ma-19 i Ma-20, amb els següents objectius:

1. Millorar la mobilitat rodada de la zona i de la connectivitat urbana entre barris: Son Bordoy, Nou Llevant i Polígon de serveis de Son Malferit.
2. Reducció del trànsit passant cap a la Via de Cintura. Pacificació del trànsit al Passeig Marítim.
3. Estació intermodal. Punt d'enllaç entre el transport públic d'alta capacitat, busos de barri, carrils bici i nous recorreguts accessibles per a vianants.
4. La porta de Llevant: una nova centralitat. Mescla d'usos: equipaments, espais lliures, comercial, industrial, aparcament dissuasiu i estació intermodal. Noves oportunitats.
5. Reduir l'espai ocupat en superfície per l'enllaç actual millorant la continuïtat del verd i Reducció de l'impacte visual de la via de cintura.

La transformació d'aquest espai viari afectarà sens dubte a la mobilitat sobre el Districte d'Innovació en general, i a les parcel·les destinades al Campus Palma Tech en particular. El canvi de paradigma que ha de suposar la implementació de sistemes de transport públic i de modes nous de mobilitat afavoreix sens dubte la ubicació dels usos proposats en el Sector de Llevant.



LA PORTA DE LLEVANT: Son Bordoy (en estudi)
FONT: Ajuntament de Palma. Gerència d'Urbanisme

CENTRE CULTURAL LA CAIXA DE MÚSICA

A la façana oposada a la que conformen les illes de l'estudi del Parc de Can Palou està prevista la construcció d'un centre anomenat Caixa de Música com a seu de l'Orquestra Simfònica de les Illes Balears i el nou Conservatori Professional. El projecte comptarà amb tres blocs diferenciats: una nau central amb una sala principal per a les actuacions de l'orquestra, una nau lateral per a la zona d'assaig i estudi dels músics i camerinos, i una tercera nau en què hi haurà la zona d'administració i

arxiu destinada a acollir un ampli programa cultural.



CENTRE CULTURAL: La Caixa de Música (projecte)
FONT: notícies Govern de les Illes Balears.

ENTORN URBANÍSTIC IMMEDIAT

Totes aquestes iniciatives incidiran sens dubte en la transformació no sols del propi Sector de Llevant, si no dels barris situats a l'entorn, especialment del barri de La Soledat. Les sinergies que s'han d'establir entre nous usos i ciutadania són un dels motius essencial de les iniciatives a emprendre sobre aquest àmbit de ciutat, més enllà de la seva capacitat de generació de models econòmics basats en la innovació i el coneixement. D'aquí l'interès en promoure totes aquelles accions que possibilitin aquesta transformació -entre les quals la present modificació del Pla General de Palma- vetllant sempre per tal que la població resident se'n vegi beneficiada, posant les bases per evitar processos de gentrificació no desitjats.



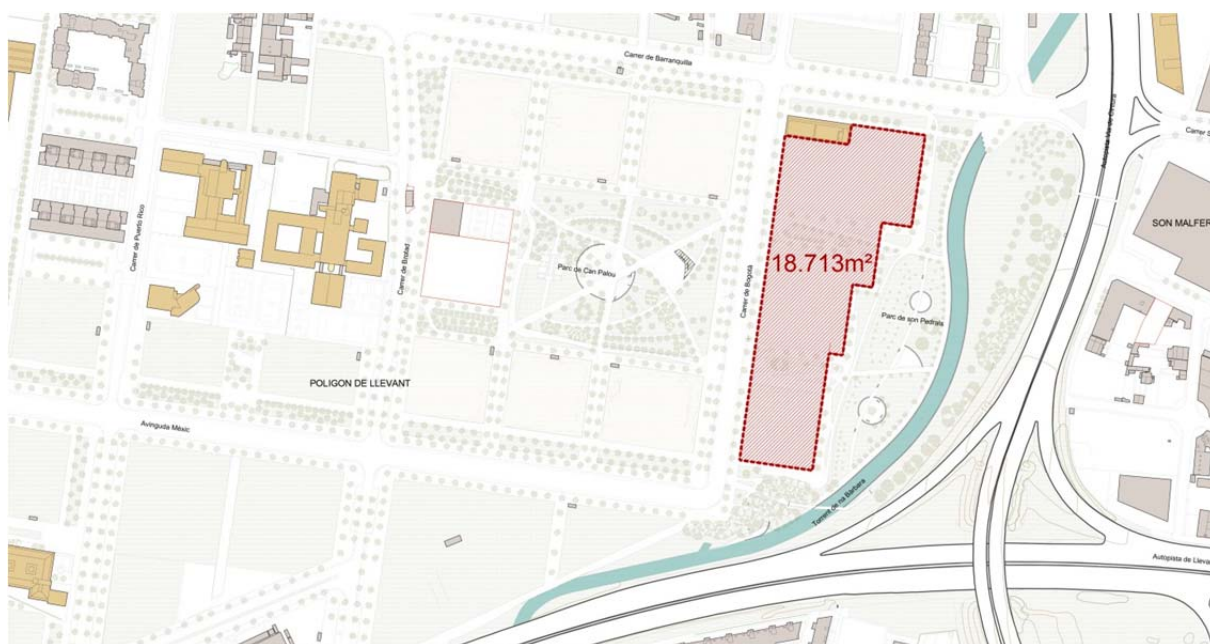
El barri de Sa Soledat en proximitat i contacte amb el nou DISTRICTE D'INNOVACIÓ
FONT: Institut Municipal d'Innovació de Palma. Vol fotogramètric 2012 (fulls 1/5.000)

1.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU

L'àmbit de la present modificació es troba inclòs al sector de Llevant. Està limitat a l'est pel Parc de son Pedrals amb el Torrent de na Bàrbara i la via de cintura, a sud pel mateix parc i torrent i l'autopista de Llevant, a l'oest pel carrer Bogotà i el Parc de Can Palou i al nord pel carrer Barranquilla.

L'àmbit engloba les parcel·les 2.13, 1.15 i 2.15, propietat de Metrovacesa SA. S'incorporen també les zones verdes situades entre les parcel·les propietat de Metrovacesa SA per tal de permetre la connexió sota rasant de les tres illetes, minimitzant així els accessos a aparcaments.

La superfície total de l'àmbit delimitat per la present Modificació de Pla General és de 18.713m².



Detall plànol I 01 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

Cal fer notar que la illa de la UEL 13 destinada a ús terciari prevista al planejament vigent és diferent de la resultant del Projecte de Reparcel·lació. La Mod PGOU Sector Llevant situava una parcel·la exempta al mig del Parc de son Pedrals destinada a Serveis Tècnics (clau ST), però el Projecte de reparcel·lació la va situar dins de la illa terciària, i va assignar 4.320m² de sostre dels 32.300m² inicialment assignats a SL4 amb ús terciari, a la parcel·la de serveis tècnics. D'aquesta manera el sostre actual de la parcel·la de 2.13 és de 27.980m².

El nou PGOU de Palma aprovat inicialment ja ajusta la posició de la qualificació corresponent a la clau ST a la posició on s'ha acabat executant.

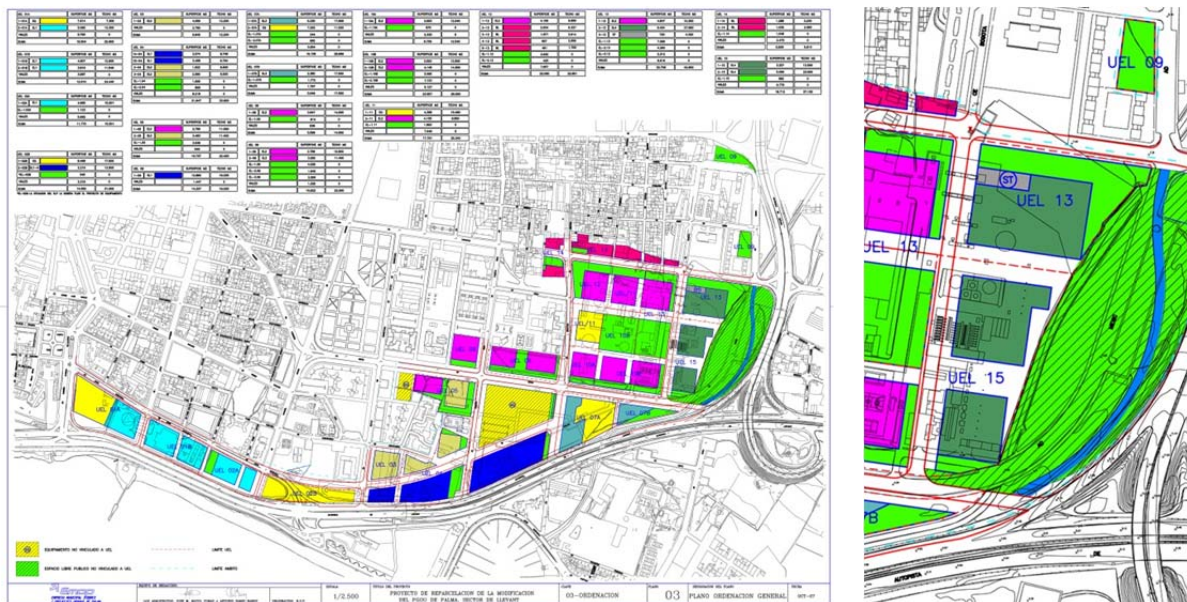
1.4. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU

1.4.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat actual respon a les determinacions del Projecte de Reparcel·lació de la Modificació puntual del PGOU de Palma al Sector de Llevant (A.D. 07/02/2007). L'àmbit afecta

únicament a les UEL 13 i 15.

Dins de l'àmbit de la present modificació el projecte de reparcel·lació definí tres parcel·les amb aprofitament (2.13, 1.15 i 2.15), que pertanyen a un únic titular registral. L'àmbit incorpora també les zones verdes situades entre les parcel·les propietat de Metrovacesa SA que no tenen parcel·la cadastral assignada.



Detall i plànol 03 PLÀNOL D'ORDENACIÓ GENERAL del Projecte reparcel·lació de la Mod PGOU Sector de Llevant

En el quadre següent es relacionen les superfícies de les finques cadastrals incloses dins del sector, els seus titulars i el percentatge que representen respecte a la totalitat de l'àmbit:

Parcel·la	Referència cadastral	Propietat	Superfície (PGOU)	%
2.13	2100803DD7820A0001OQ	Metrovacesa SA	6.427m ² (1)	34,35%
2.15	2199101DD7729G0001QL	Metrovacesa SA	5.101m ² (2)	27,26%
1.15	2198101DD7729G0001LL	Metrovacesa SA	3.190m ² (3)	17,05%
Espais verds sense parcel·la cadastral		Ajuntament de Palma	3.995m ²	21,35%
TOTAL			18.713m ²	100,00%

(1) Superfície total finca segons projecte de reparcel·lació: 6.454m². Diferència respecte PGOU -27m²

(2) Superfície total finca segons projecte de reparcel·lació: 5.099m². Diferència respecte PGOU +2m²

(3) Superfície total finca segons projecte de reparcel·lació: 3.257m². Diferència respecte PGOU -67m²

Les superfícies de les parcel·les 2.13, 3.13 i 2.15 són les corresponents a la de les alineacions aprovades per decret per l'Ajuntament de Palma, que coincideixen amb les del PGOU vigent, però que difereixen lleugerament de les definides al projecte de reparcel·lació.

La present proposta de Modificació del PGOU delimita una Actuació Aïllada discontinua amb tres àmbits corresponents a les parcel·les 2.13, 2.15 i 1.51, amb el codi AA / 71-01, i estableix una ordenació per aquest àmbit que suposarà una nova reestructuració de l'aprofitament de les propietats afectades.

1.4.2 TOPOGRAFIA

El sector presenta una topografia pràcticament horitzontal. La urbanització dels carrers i espais lliures situats a l'entorn i dins de l'àmbit presenten tan sols un pendent de només del 0,5% en sentit nord-sud i del 0,25% en el sentit est-oest. El terreny natural de les tres parcel·les lliures d'edificació es situa per sota de les superfícies urbanitzades, tan a voreres com al les zones verdes, amb unes diferències de cotes que oscil·len entre els 75 centímetres i pràcticament 2m en alguns punts.

1.4.3 EDIFICACIONS, USOS I ACTIVITATS

No hi ha cap tipus d'edificació ni ús ni activitat dins de les parcel·les afectades per la present modificació de planejament. Recentment s'ha executat la urbanització dels sòls qualificats d'espais lliures situats dins de l'àmbit, dins del marc general del projecte d'urbanització del Sector de Llevant.

Cal fer esment, però de la presència a la parcel·la 3.13 (que comparteixen illa amb la parcel·la 2.13) de la subestació transformadora de Molines, construïda ocupant el 100% de la superfície de la parcel·la i amb un volum corresponent a una edificabilitat de 4.320m²st, ajustant-se a la volumetria definida per la Mod PGOU Sector Llevant en aquest punt. Té una alçada de coronació de 20m.



Subestació elèctrica de Molines
FONT: Street view, juny 2014

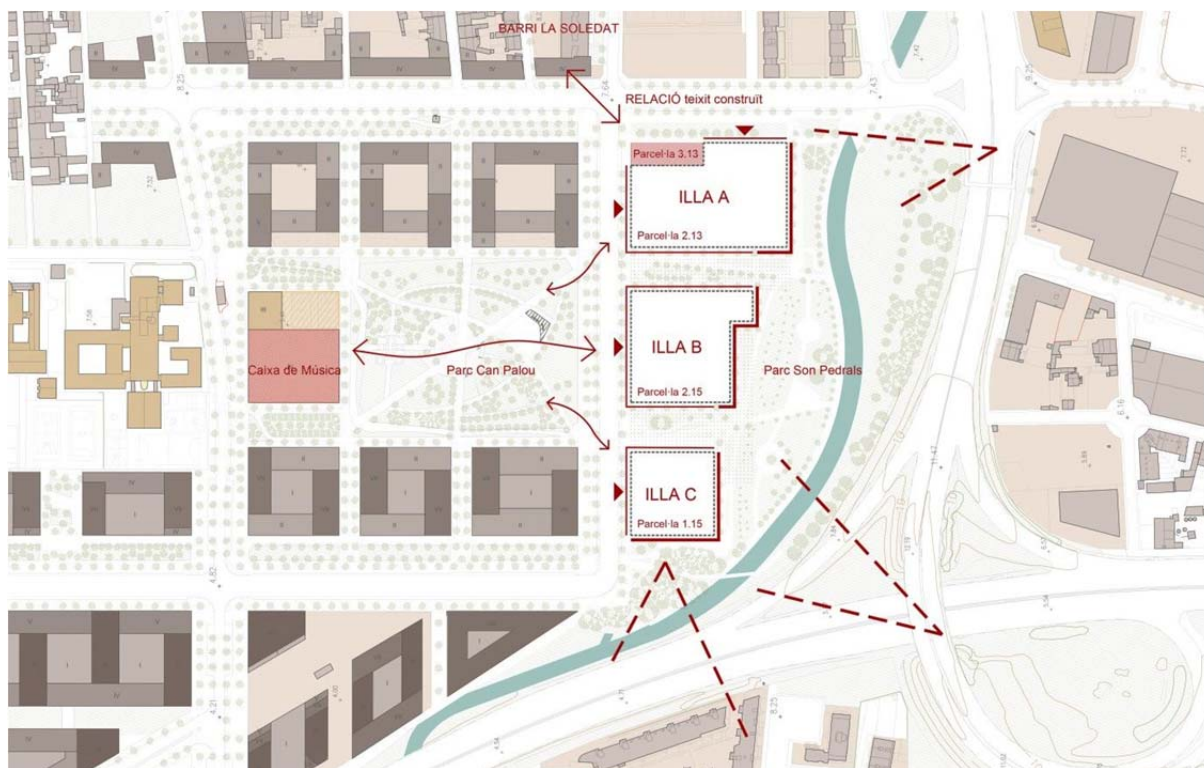
Malgrat ser una edificació de serveis tècnics, té un tractament de façanes d'una qualitat molt superior als estàndards, facilitant la seva integració a les noves edificacions a executar en aquesta illa.

1.4.4 URBANITZACIÓ

L'àmbit inclou part dels sòls destinats a espais lliures per la Mod de PGOU del Sector Llevant. Aquests es troben totalment urbanitzats i en bon estat, de la mateixa manera que els vials de l'entorn. S'inclouen a la present modificació per permetre la comunicació sota-rasant de les tres illes.

1.4.5 ENCAIX URBANÍSTIC DE LES ILLES INCLOSES A L'ÀMBIT

Des del punt de vista urbanístic, les característiques de les illes (ordenades de nord a sud) incloses a l'àmbit de la modificació són:



Encaix urbanístic de les illes

ILLA A. Inclou les parcel·les 2.13 i 3.13 (no inclosa a l'àmbit de la present modificació)

La illa A és la que té major proximitat amb el teixit construït -especialment amb el barri de la Soledat- el que li confereix d'entrada un caràcter més urbà. El fet de tenir front a 2 carrers -carrer Bogotà i carrer de Barranquilla- la diferencia de les altres 2 illes, que sols tenen un únic front al carrer Bogotà. La seva proximitat amb el parc de Son Pedrals és òptima, malgrat tenir el torrent de Na Bàrbara molt a prop. Com passa amb la illa C, la seva relació amb el parc de Can Palou també es veu condicionada per la seva posició "de cantonada".

És la illa de major grandària, i que pot acollir major edificabilitat, encara que aquest fet es tradueix en una falta de perímetre de façana respecte a la superfície, per la qual cosa s'albirava com a solució adequada la introducció d'un nou espai d'ús públic, que permeti la seva relació amb el passatge per a vianants situat a l'altre costat del carrer de Barranquilla.

Té el handicap afegit -que redunda en la seva falta de perímetre de façana- de l'existència de l'estació transformadora de gran grandària situada en una de les seves cantonades (parcel·la 3.13), encara que el tractament de façana d'aquest edifici permet la seva integració arquitectònica en la nova volumetria sense més problema.

ILLA B. Parcel·la 2.15

La illa B és la que té una posició central respecte al parc de Can Palou i les promocions d'habitatge que en aquests moments es desenvolupen al seu voltant. La presència de la "Caixa de Música", que serà la seu de la "Orquestra Simfònica dels Illes Balears", a l'altre costat del parc conferirà a aquest

espai verd una certa representativitat institucional. Per la seva posició central gaudeix també d'una situació privilegiada respecte al parc de Son Pedrals, i una excel·lent visibilitat des de la Ma-20.

Per les seves condicions de posició, aquesta parcel·la podria acollir una gran part de l'edificabilitat prevista, ja que permet la ubicació d'algun edifici singular d'una certa alçada. En canvi, com succeeix amb la illa C, només té una de les seves façanes amb front del carrer Bogotà, la qual cosa li confereix una certa restricció pel que fa a l'accessibilitat rodada.

ILLA C. Parcel·la 1.15

La illa C és de les tres la que gaudeix de major "visibilitat" des de l'autopista Ma-19 / Ma-20, cosa que li confereix un valor singular per la seva localització. Resulta que a més és la que gaudeix de millors vistes a la mar a partir d'una certa alçada. Assenyalem en contra seva, l'excessiva proximitat a l'autopista -50 metres escassos- amb el consegüent problema de protecció al soroll generat pel trànsit. Tampoc la seva relació amb els dos parcs – Can Palou i Són Pedrals- és la més òptima donada la seva posició "de cantonada" dins del conjunt.

Pel que fa a la relació superfície-edificabilitat prevista en el PGOU de Palma (Sòl: 3.257 m²s / Sostre: 13.500 m²t) resulta la que més s'aproxima d'entrada a les necessitats de la UIB (Sòl: 3.000-3.500 m²s / Sostre: 10.000 m²t), sense esgotar l'edificabilitat prevista pel PGOU.

1.5. MARC LEGAL D'APLICACIÓ

La present modificació del PGOU de Palma s'ajusta a les disposicions contingudes en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Així mateix li són d'aplicació les determinacions del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl y Rehabilitació Urbana.

El marc legal vigent d'aplicació és el següent:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC I INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI

- Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, aprovat definitivament el 23/12/1998; Adaptació del PGOU a les DOT (AD 07/04/2003, esmena prescripcions 04/10/2004); Text refós de les Normes Urbanístiques del PGOU aprovades definitivament en data 04/09/2006; modificacions puntuals de PGOU posteriors a l'àmbit del Sector Llevant
- Pla Territorial de Mallorca i les seves modificacions.
- Pla de Mobilitat Urbana Sostenible
- Pla director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca Legislació autonòmica

LEGISLACIÓ AUTONÒMICA

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB nº 160 de 29/12/2017)
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (BOIB nº 66 de 30/04/2015) en tot allò que sigui compatible amb la Llei 12/2017, d'acord amb l'establert en la disposició final segona de la citada llei.
- Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació

ambiental de les Illes balears

- Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica
- Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears
- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.
- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears
- Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears
- Pla Director Sectorial de mobilitat de les Illes Balears, aprovat definitivament el 10 de maig de 2019
- Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), aprovat definitivament el 9 de juliol de 2020

LEGISLACIÓ ESTATAL

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana (BOE nº 261 de 31/10/2015)
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
- Llei 9/2018, de 5 de desembre, per la qual es modifica la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Llei 21/2015, de 20 de juliol, per la qual es modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests i la Llei 1/2005, de 9 de març, per la qual es regula el règim del comerç de drets d'emissió de gasos d'efecte d'hivernacle.
- Reial Decret 416/2011 de 18 de març, pel qual s'actualitzen les Servituds Aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca.
- Reial Decret 376/2011 de 11 de març pel qual s'actualitzen les Servituds Aeronàutiques de l'aeroport de Son Bonet
- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll
- Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.
- Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V, VI, VII i VIII del text refós de la Llei d'Aigües.
- Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

1.5.1 PLANEJAMENT I NORMATIVA VIGENT AL SECTOR LLEVANT

LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU DE PALMA EN EL SECTOR DE LLEVANT

El planejament vigent a l'àmbit objecte de la present proposta de modificació és **la Modificació puntual de PGOU de Palma en el Sector de Llevant**, aprovada definitivament en sessió de data 02/06/2003 (BOIB nº111 05/08/2003), d'ara en endavant Mod PGOU Sector Llevant. El redactor és BAU-B, Arquitectura i Urbanisme, SL.

Aquesta modificació ordena urbanísticament un àmbit important, que abasta tota la façana marítima en el tram de l'autopista de Llevant, entre les avingudes i la via cintura.

Els objectius plantejats en el document de criteris de la memòria són:

- Definir una entrada litoral a la ciutat
- Donar estructura als barris de Llevant
- Millorar el funcionament del transport públic i l'accessibilitat privada.
- Organitzar els espais buits de forma que es puguin desenvolupar d'una forma integrada i donar una resposta a l'alt valor simbòlic d'aquest sector de la ciutat.
- Augmentar la qualitat dels espais lliures
- Induir la millora dels barris immediats a partir de la regeneració del sector de planejament i dels elements de relació.



MODIFICACIÓ PGOU EN EL SECTOR DE LLEVANT: Plànol de zonificació

LES MODIFICACIONS AL SECTOR LLEVANT

L'àmbit del Sector Llevant de Palma ha sofert nombroses modificacions puntuals del planejament

urbanístic, per adaptar la ordenació, usos i condicions de l'edificació a las necessitats reals de desenvolupament del sector. Les modificacions puntuals aprovades amb incidència a l'àmbit de la present Modificació de PGOU són les següents:

1. **Modificació puntual de PGOU de Palma_Redistribució d'aprofitament comunitari Palau de Congressos**, d'ara en endavant Mod PGOU Palau de Congressos (BOIB nº177 12/12/2006). L'objecte d'aquest segon document urbanístic girava entorn a la necessitat d'assegurar el desenvolupament de l'equipament de Palau de Congressos en una nova ubicació, traslladant-lo a primera línia de la Façana Marítima, a les unitats d'execució UE/02B i part de la UE/03 i incrementar el sostre permès per tal de poder albergar un palau de congressos i un establiment hotelier lligat directament a l'equipament. Suposa el canvi de qualificació de la zona SL2 (ús principal terciari) a zona E(L2) (ús principal residencial) de tres il·letes situades a l'av. de Mèxic.
2. Projecte de reparcel·lació del Sector Llevant- Façana Marítima (BOIB nº 34 05/03/2007), projecte elaborat per l'EMOP.
3. Modificació puntual del PGOU de Palma referida als articles 10 i 18.2 del text refós de Normes Urbanístiques de la Modificació de PGOU Sector Llevant, d'ara en endavant **Mod PGOU Articles 10 i 18.2** s'aprova definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 10/05/2013 (BOIB nº76 30/05/2013). Els redactors de dita Modificació són els Serveis Tècnics de Planejament.
4. Per acord del Ple de l'Ajuntament del 26/07/2018 s'aprova definitivament la Modificació Puntual del PGOU de Palma per a la regulació aplicable a l'ús turístic i albergs juvenils, en endavant **Mod PGOU ús turístic**. Es modifica l'article 12 de les Normes del Pla. Refós contingudes en la Mod PGOU Palau de Congressos relatiu al règim d'usos del Sector Llevant. La modificació consisteix en que s'afegeix un paràgraf al final de l'article 12 que determina que el sostre edificable màxim destina als usos turístics (art. 57 NU PGOU) i albergs en el zones S serà com a màxim del 30% del sostre edificable de cada illa. Es manté la prohibició de l'ús d'habitatge en les zones SL3 i SL4.

Com també s'ha pogut comprovar, en cap moment no s'ha adequat al planejament vigent la posició de la parcel·la de serveis tècnics (que no s'ha executat on estava prevista).

1.5.2 REVISIÓ DEL PLA GENERAL DE PALMA

S'està duent a terme la revisió del pla general de Palma i, complementàriament, el Pla d'Ordenació Detallada (elaborat de manera simultània) que es fa adaptat a Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB 2017), al Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM, aprovat per acord del Consell Insular de 13/12/2004 i modificacions posteriors) i al Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana) i altra legislació urbanística de desenvolupament.

El procés de revisió del planejament vigent, de 1998, es va iniciar el 2010. El 2014 se'n va aprovar la fase Avanç, amb les línies principals i les idees prèvies de la revisió. El 2017 es va aprovar la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears. Amb aquesta legislació per a la revisió del planejament, s'han de redactar alhora en la primera revisió un Pla general i un Pla d'ordenació detallada. El Ple de 28 d'octubre de 2021 ha aprovat el document inicial del Pla general (PG) i el Pla d'ordenació detallada (POD). Al BOIB publicat en data 18 de novembre de 2021 es va publicar l'aprovació inicial de la revisió del PGOU de l'Ajuntament de Palma. Advertida errada al peu de recurs de dit anunci,

se'n va publicar corresponent rectificació al Butlletí publicat el dia 20 de novembre de 2021. Els terminis per a la presentació d'al·legacions, queixes i suggeriments acaba el 4 de febrer de 2022.

El Pla d'Ordenació Detallada de Palma (POD) defineix la Zona de Regulació Específica Sector Llevant-Façana Marítima coincident amb l'àmbit territorial objecte de l'anterior modificació puntual del PGOU 1998 del sector Llevant-Façana Marítima, (BOIB nº111 05/08/2003) aprovada per el Ple del Consell de Mallorca (en sessió de 02/06/2003). Té per objecte la seva regulació detallada integrant i refonent les anteriors modificacions puntuals del PGOU 1998 aprovades en aquest àmbit. En el document aprovat inicialment es corregeix la ubicació de la estació transformadora.



Plànol K21 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ del Pla d'Ordenació detallada de la revisió del PGOU

1.5.3 PLANEJAMENT VIGENT A L'ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL

En els plànols de zonificació i ordenació de la Mod PGOU Sector Llevant ordenació es defineix la qualificació de Zona S, subzona **SL4 Terciari en ordenació volumètrica singular 2** les tres illes situades entre el carrer Bogotà i el parc de Son Pedrals i una peça destinada a Serveis Tècnics al mateix parc, precisant els gàlils i perímetre regulador de cada una d'elles i una edificabilitat total màxima de 69.400 m²/st (dels qual a la parcel·la ocupada per l'estació transformadora el projecte de reparcel·lació n'hi va assignar 4.320m²/st).

El règim d'usos permesos es regula en l'article 12 de les Normes del Pla Refós (modificat per la Mod PGOU ús turístic).

ZONA S.

S'admeten els usos comercials administratius i turístics i hotelers, i parcialment els residencials, així com la resta d'usos del quadre 5 d'acord amb el qual es regulen. Es limita els usos habitatge fins a un màxim de 30% de sostre de cada illa, amb excepció de les subzones SL3 i SL4 que no admeten l'habitatge. Es limita l'ús turístic i alberg fins a un 30% de sostre de cada illa.

Subzona SL4. Terciari en ordenació volumètrica singular 2.

- a. Es regulen d'acord amb el que estableixen les normes de PGOU per a les zones S en l'article 137 (abans 224), segons la major alçada fixada en cada illa i d'acord amb les especificacions d'ordenació, edificabilitat màxima i usos que assenyalen aquesta modificació de l' PGOU.
- b. S'haurà de redactar un projecte unitari de cada illa.
- c. La modificació de l'ordenació de volums requereix un estudi de detall conjunt de les tres illes de la mateixa subzona.
- d. Les alçades assenyalades són màximes. Les més altes només es podran modificar amb un pla especial.
- e. No s'admet l'ús habitatge.
- f. S'hauran de preveure com a mínim 1,5 places d'aparcament per cada 100 m2 construïts o fracció.



MOD PGOU SECTOR LLEVANT: DETALL DELS PLÀNOLS DE ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

Pel que fa a les condicions normatives de l'ús turístic i albergs juvenil la Mod PGOU ús turístic estableix que :

- La distribució d'usos possibles es farà a través del "Projecte Urbà d'Ordenació (art.22 de les Normes del text refós de la modificació del PGOU Sector de Llevant) que s'ha de fer per cada una de les illes.
- Únicament s'admeten la implantació dels establiments turístic d'allotjaments en la modalitat d'hotels de ciutat.
- En cap cas l'ús turístic o alberg juvenil podrà substituir i reduir el nombre d'habitatges màxims que es permet fer a cada illa.

- L'índex d'intensitat d'allotjament turístic per parcel·la (IIAT) per als nous establiments turístic d'allotjament i les ampliacions serà de 1 plaça per cada 40m² de superfície construïda, o el que es determini pel PIAT a la seva aprovació definitiva.

- La reserva de places d'aparcament per a l'ús turístic de l'article 332 s'augmentarà en un 15% com a mínim.

- Als efectes de millorar la qualitat ambiental dels albergs juvenils i dels establiments d'allotjament turístic de nova construcció o amb projecte de rehabilitació integral, aquests hauran d'acomplir les 21 mesures obligatòries enunciades en la següent taula de mesures ambientals. Es presentarà justificació al respecte amb la sol·licitud de la llicència.

[...]

Així doncs les dades de superfícies de sòl previstes per la Mod PGOU Sector Llevant a l'àmbit de la modificació que ens ocupa és la següent:

SISTEMES LOCALS		Superfície sòl	%	Edificabilitat
Sistema Espais Lliures	clau EL	3.995 m ²	21,35%	- m ²
Total sistemes locals		3.995 m²	21,35%	- m²
ZONES		Superfície sòl	%	Edificabilitat
Zona Terciari en ordenació volumètrica singular clau SL4				
ILLA A.Parcel·la 2.13		6.427 m ²	34,35%	27.980 m ²
ILLA B.Parcel·la 2.15		5.101 m ²	27,26%	23.600 m ²
ILLA C.Parcel·la 1.15		3.190 m ²	17,05%	13.500 m ²
Total zones		14.718 m²	78,65%	65.080 m²
Total		18.713 m²	100,00%	65.080 m²

El planejament vigent a l'àmbit és el corresponent a la **Mod PGOU Sector Llevant**, on es determina la qualificació de les parcel·les com a **zona SL4** Terciari en ordenació volumètrica singular 2 en els plànols de zonificació i ordenació, amb una edificabilitat permesa de **65.080m²** i els gàlils i perímetre regulador. El règim d'usos permesos es regula a l'article 12 de les normes del Pla Refós.

1.6. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU

La present proposta per a la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Palma de Mallorca al Sector de Llevant pretén possibilitar la implantació del Campus Palma Tech (nous espais docents de recerca i emprenedoria relacionats amb el nou departament d'enginyeria de la UIB), i la creació de l'ecosistema urbà en el marc de la creació del Districte d'Innovació promogut per l'Ajuntament de Palma i la Universitat de les Illes Balears.

Tant pel que fa al canvi d'aprofitament, de la volumetria a desenvolupar, i dels usos previstos respecte el planejament vigent, es fa evident que cal una modificació de la Mod PGOU Sector Llevant. Els paràmetres urbanístics que el present document modifica són:

- El sostre de cadascuna de les 3 illes.
- La qualificació (només de la illa 2.15) i els usos permesos pel planejament vigent per la zona SL4, per tal d'acollir els previstos pel nou Campus.

- La volumetria establerta pel planejament vigent.

Tot això sense modificar la superfície de sòl privat reconeguda al Projecte de Reparcel·lació, ajustada a la de les illes definides pel planejament vigent.

Per modificar els paràmetres urbanístics esmentats serà necessari:

- Modificar el plànol de volumetria modificat de la Mod. PGOU Sector Llevant.
- Modificar el plànol de zonificació modificat de la Mod. PGOU Sector Llevant.
- Modificar el plànol d'ordenació del sòl urbà K-20 i K-21
- Delimitar una nova actuació aïllada (AA / 71-01) i crear la nova fitxa
- Modificar l'article 10 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant per tal d'incloure la nova peça d'equipament i la seva regulació
- Modificar l'article 12 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant per tal de modificar els usos permesos a les zones S
- Modificar l'article 21 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant per tal de modificar la regulació de la zona SL4

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2.1. CRITERIS, OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DE LA MODIFICACIÓ

La proposta de realitzar un districte innovador comporta desenvolupar un planejament urbanístic subjecte a la visió estratègica de ciutat, una eina capaç d'estructurar adequadament el sector basat en la mescla d'usos, obert urbanísticament a la ciutat, integrant els barris del voltant i ben connectat mitjançant un transport públic d'alta capacitat.

La present modificació ha d'adaptar i ampliar aquests preceptes generals aplicats a l'àmbit global del Districte d'Innovació, a l'àmbit específic del futur Campus Palma-Tech.

2.1.1 CRITERIS GENERALS DE PLANEJAMENT

A partir dels preceptes generals del Districte, de l'anàlisi del planejament vigent i de les característiques urbanístiques de cadascuna de les tres illes existents a l'àmbit es proposen l'adopció dels següents criteris de planejament:

1. Maximitzar la interactivitat entre les noves edificacions previstes per les noves activitats, alhora que potenciar la relació amb els edificis de l'entorn més immediat i millorar la permeabilitat entre el Parc son Palou i son Pedrals.
2. Integrar les noves edificacions a les volumetries de la zona, especialment l'estació transformadora existent a la illa 3.13.
3. Promoure la edificació residencial comunitària, incorporant noves tipologies, potenciant aquelles amb espais d'ús comunitari per promocionar les relacions interpersonals, com poden ser gimnasos, sales comunes de treball, de jocs... pensades per compartir experiències i amb zones privatives més reduïdes.
4. Incorporar criteris de sostenibilitat i foment d'energies renovables.
5. Creació d'un Campus "mediterrani" aprofitant les característiques climàtiques de l'illa.

2.1.2 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DE LA MODIFICACIÓ DEL PGOU

Un dels objectius principals serà doncs, potenciar la relació entre les noves edificacions, les existents a l'entorn i els espais lliures. L'estratègia proposada per aconseguir-ho és la creació d'una "malla d'espais" interrelacionats, amb la possibilitat de connectar les noves edificacions tan a nivell de subsòl com de plantes pis. Aquesta "malla" es compon d'un "hall", una "àgora", un nou passatge, els passos per als vianants existents entre el carrer Bogotà i el Parc de Son Pedrals i els parcs de son Pedrals i son Palou.

Un segon objectiu és impulsar les activitats a l'aire lliure al Campus, amb l'aparició d'espais porticats en plantes baixes i de cobertes transitables i enjardinades, aprofitant les diferents alçades de les noves edificacions. La nova àgora oberta situada al cor de la universitat i la utilització del Parc de son Pedrals com a campus a l'aire lliure acabaran d'afavorir la possibilitat d'aprofitar al màxim les condicions climàtiques favorables de la illa.

S'impulsaran les noves tipologies residencials comunitàries en la línia a l'establert a l'article 81 del capítol IX relatiu al Programa de foment d'allotjaments temporals del Pla Estatal per l'accés a l'Habitatge 2022-2025 aprovat per Reial Decret 42/2022, de 22 de gener. A la normativa de la present Modificació de PGOU es prohibirà expressament la divisió horitzontal.

Per tal d'assolir l'observança del desenvolupament sostenible, caldrà assegurar la correcta implantació de les noves edificacions, que afavoreixi un bon comportament energètic de les noves edificacions, assegurant unes bones condicions d'asolellament i una correcta disposició respecte a les corrents dominants de l'aire.

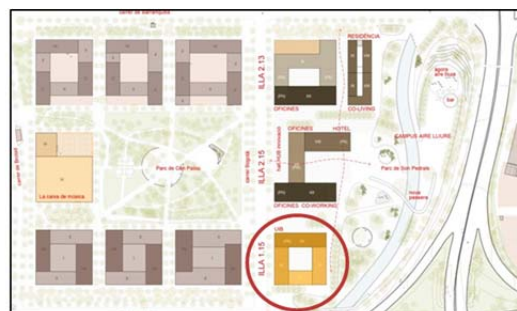
De la mateixa manera s'hauran de garantir la reducció de l'impacte ambiental de la implantació de les noves edificacions en relació a l'energia, l'aigua i materials i residus.

2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

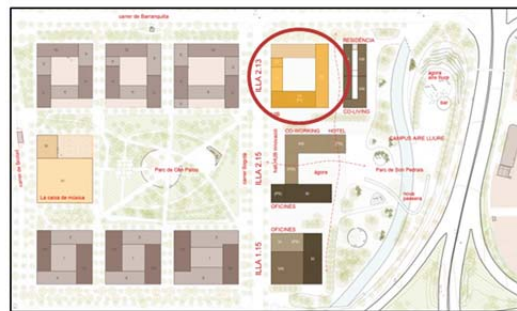
2.2.1 ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ EXPLORADES



Illa 1.15



Illa 2.13



Illa 2.15



Alternatives d'ubicació de la UIB.

FONT: Proposta de modificació de la Modificació puntual del PGOU a l'àmbit del Sector Llevant de Palma de Mallorca. Parcel·les 1.15, 2.13 i 2.15. Mod Sector Llevant Campus Palma-Tech

En el document de proposta de modificació es van contemplar tres alternatives d'ordenació diferents, buscant la ubicació i volumetria més adequada per a la implantació en el sector dels espais docents de recerca i emprenedoria relacionats amb el Departament d'Enginyeria de la UIB, atès que condicionarà de manera important les decisions a prendre sobre les volumetries i ordenació d'usos per a la resta de les parcel·les.

En aquest sentit, cal considerar que –per la tipologia pròpia d'una escola universitària– aquest ús

serà consumidor de molt sòl -no proporcional al sostre edificable necessari-, no comparable amb el d'un ús comercial o d'oficines, per exemple. També resulta especialment diferencial l'ús residencial comunitari -sigui de residència universitària o coliving- atès que per necessitats d'organització, ventilació, assolellament, etc, necessita d'unes crugies i una volumetria molt diferent de la de la resta d'usos previstos.

L'exploració volumètrica del programa proposat en l'àmbit d'estudi es va realitzar a partir de la ubicació del sòl de cessió destinat a la UIB alternativament en cadascuna de les tres illes propietat de Metrovacesa, obtenint una visió comparativa de "pros i contres" de cadascuna de les 3 possibilitats.

La conclusió fou que la millor situació de l'edifici destinat a la UIB és a la illa central, per la seva posició de representativitat respecte al parc de Son Palou, enfrontada directament amb el nou equipament de la "Caixa de Música".

2.2.2 ORDENACIÓ PROPOSADA

La ubicació de la UIB a la illeta central permet, com ja s'ha dit, dotar l'equipament de la representativitat necessària per esdevenir l'edifici més important del Campus Palma-Tech, no només per la visibilitat des del Parc Son Palou, sinó per la posició dominant del "*hall*" a l'aire lliure previst. Aquesta ubicació permet també la incorporació de la "àgora" del Campus Palma-Tech en el centre mateix edifici universitari, convertint-se així en un espai d'interrelació entre la universitat i la resta d'activitats previstes al Campus Palma-Tech i afavorint les sinergies universitat-empresa.

El resultat d'aquesta proposta d'ubicació de la UIB a la illa central és l'aparició a la illeta inferior d'un gran edifici terciari representatiu, i d'un hotel urbà que pugui satisfer les necessitats que pot generar el desenvolupament d'aquest sostre terciari, amb usos comercials en la planta baixa i amb una posició immillorable -pel que respecta a la visibilitat d'aquest punt des de la Ma-19 i l'entrada a la ciutat des de l'aeroport- atractiu sens dubte per a algunes corporacions. També permet la ubicació dels usos residencials comunitaris a la parcel·la 2.13 que per la seva proximitat amb el teixit residencial del barri de La Soledat i dels nous creixements residencials del Pla de Llevant resulta ser la millor posició.

La creació de la malla d'espais interrelacionats entre si, procura la major interactivitat possible de les activitats i usos proposats a tot el Campus Palma-Tech. Aquesta malla està formada per:

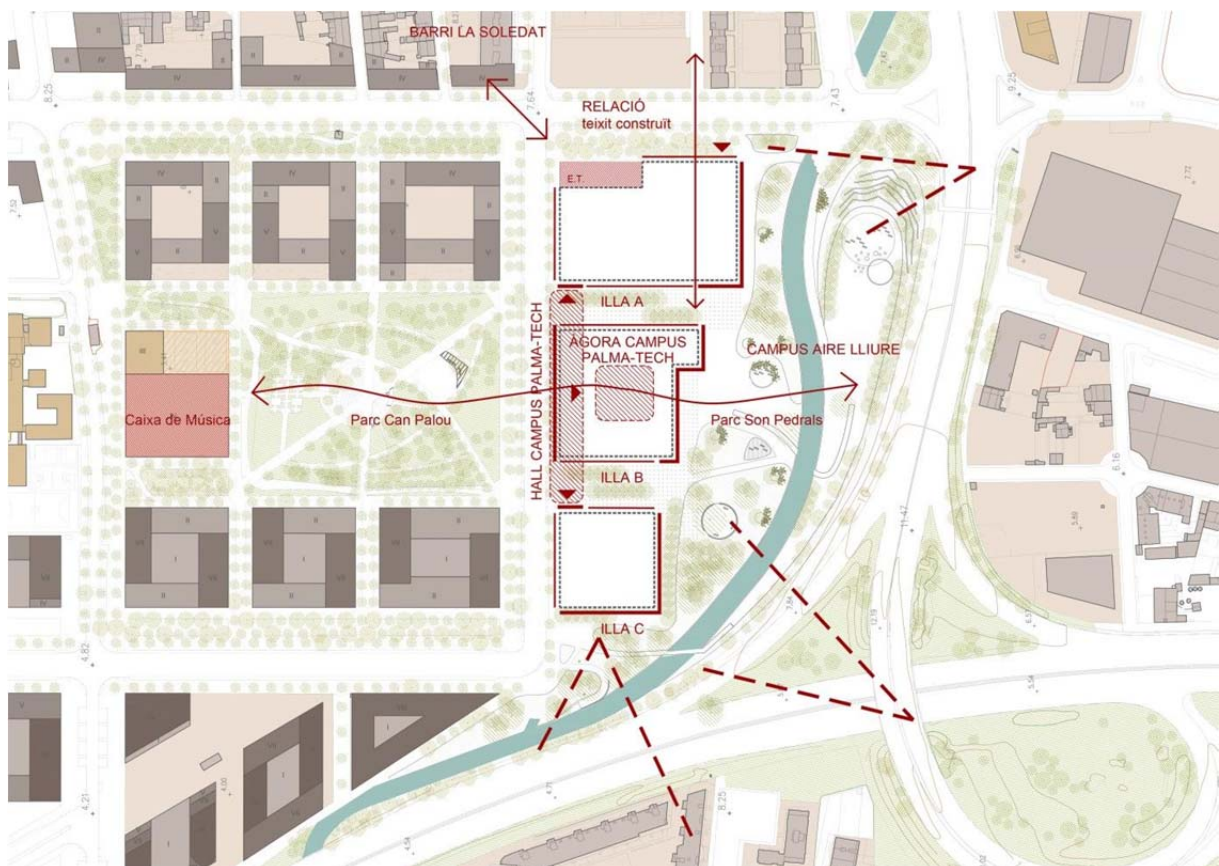
1. Una "**Àgora**" al centre de la illa 2.15, el cor del Campus Palma-Tech, que permeti les visuals creuades des del Parc de son Palou al Parc de son Pedrals, al mateix temps que es constitueix en el "lloc de trobada" dels usuaris del Campus -estudiants, professionals, empresaris,...-. Per això es proposa la concentració en aquesta "Àgora del Campus Palma-Tech" d'usos com a bars, cafeteries, serveis o espais de treball comú.
2. Un "**hall**" a l'aire lliure del Campus Palma-Tech amb front al Parc de Ca Palou recentment urbanitzat, consistent en l'ampliació de la vorera est del carrer Bogotà -passant dels 6 metres actuals a 15 metres d'amplada- de manera que es reconeguin les tres illes com a integrants d'un sol conjunt, i que permeti els accessos principals a cadascuna d'elles des d'aquest "hall" -descobert o amb porxos de gran alçada-.
3. Els passejos per als vianants / zones verdes existents entre el carrer Bogotà i el Parc de Son Pedrals, amb plantes baixes amb usos de serveis que garanteixin l'activitat a tot el seu llarg i

que ahora utilitzin aquest espai exterior, per exemple terrasses de bars i restaurants.

4. El propi Parc de Ca Pedrals, pot arribar a esdevenir “campus” a l'aire lliure, al servei dels usuaris del Campus Palma-Tech i a la resta de la ciutadania, procurant un ús més intensiu d'aquesta zona verda, especialment el de la zona situada entre el torrent i la via de cintura .

5. La possible connexió de les diferents illes amb passatges d'unió pel subsòl, de manera que s'optimitzin els fluxos de circulació, especialment els d'entrada i sortida del campus dels vehicles de mobilitat privada.

6. Una nova connexió del passatge de vianants existent entre el carrer Bogotà i de Mario Benedetti amb el Parc de can Pedrals, trencant la dimensió de la illa 2.13 i possibilitant la connexió de les tres illes pel seu límit est.



Malla d'espais interrelacionats i visibilitat.

2.2.3 NOVA VOLUMETRIA

Tal i com s'ha apuntat als objectius de la present modificació, es busca aconseguir una imatge unitària de les diferents edificacions que conformaran el campus i la seva integració amb les edificacions ja existents.

Una de les estratègies per aconseguir-ho serà que les volumetries de cada un d'ells tinguin una bona relació amb la de les edificacions veïnes, especialment amb les que no formen part del campus. Per aconseguir-ho es limita l'alçada de les edificacions amb front al carrer Bogotà i es reserven els punts de més alçada al front al parc Can Palou i a l'interior del campus. A la illa A, on s'admet l'ús residencial comunitari, es preveuen fondàries edificables similars a les existents a les illes

residencials veïnes al nou campus. Pel que respecta a les alçades de l'edificació, es proposa situar les edificacions de major alçada -PB+9/11 - a la par est i sud del Campus i que les edificacions situades al carrer Bogotà i que davant tenen illes residencials limitin el seu número de plantes a PB+6/7 en aquestes façanes. A la illa central fent front al Parc de son Palou es proposa una façana a dues alçades, de PB+8 i PB+5, que acabarà essent la façana principal del Campus, amb l'accés principal a la UIB.



Integració volumètrica de la proposta: imatge àeria de l'ordenació prevista

Per potenciar la relació entre les diferents edificacions del campus es proposen una sèrie de porxos i patis obligatoris que tenen continuïtat entre ells, produint-se noves circulacions i connexions a més de les existents a vials i zones verdes.

El pati més important del campus és el de la illa central, on es situa la UIB, permetent la creació de l'Àgora del Campus Palma-Tech -sigui en forma de porxo a gran alçada o descoberta-, que permeti les visuals entre els parcs situats a banda i banda d'aquesta illa. D'altra banda, la no edificació en PB i planta pis de la part frontal de la mateixa illa al parc de Can Palou -admetent-se porxats per damunt de les dues primeres plantes- permet la creació del "Hall" del Campus Palma-Tech i la seva

connexió directa amb l'espai de l'Àgora.



El Hall Palma Tech i la integració de l'Àgora amb el parc de Can Palou i Son Pedrals

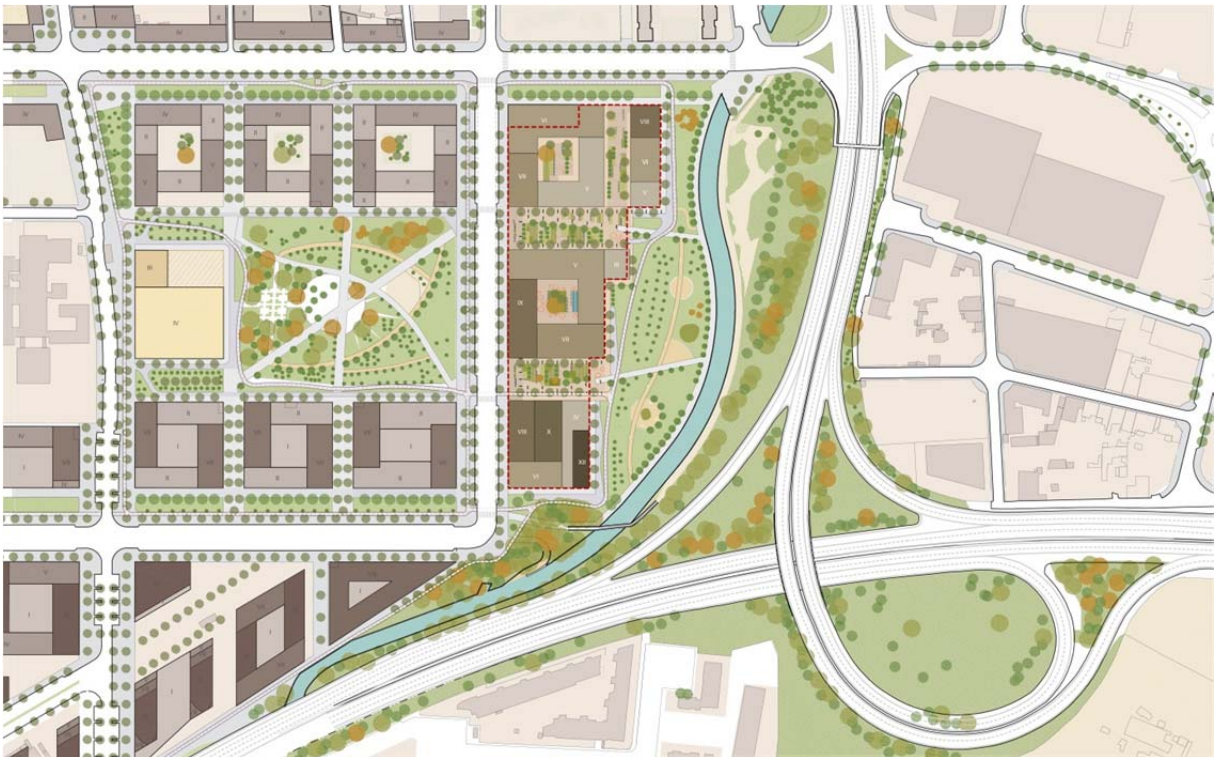


Espai Àgora

Un altre punt important de la proposta és la creació d'un nou passatge d'ús públic - independentment de la seva titularitat- a la parcel·la 2.13 que permeti una millor relació entre el Campus i el carrer de Barranquilla.

Les profunditats edificables i les alçades permeses i els porxos i passos obligatoris de les zones de volumetria específica vénen determinades en el plànol d'ordenació de volumetria de la Mod PGOU Sector Llevant modificat.

L'ordenació indicativa amb el nus de Son Bordoy tal i com està actualment és la següent



Planta cobertes

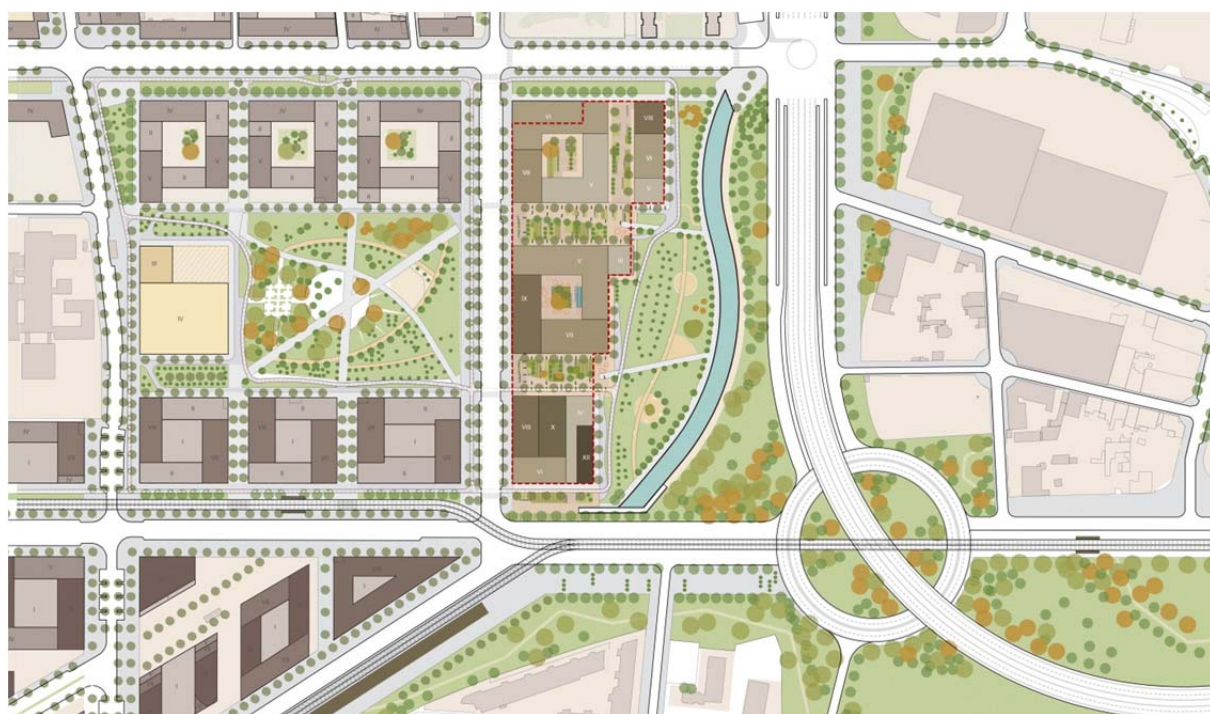


Planta baixa



Alçat carrer Bogotà

L'ordenació indicativa amb el nou nus de Son Bordoy és la següent:



Planta cobertes



Planta baixa



Alçat carrer Bogotà

2.2.4 QUALIFICACIONS PROPOSADES

Tant la Mod. PGOU Sector Llevant, com les successives modificacions que l'han afectada parcialment, no s'han ajustat a les zones urbanístiques definides en el Pla General que s'estava modificant, sinó que es va establir una zonificació pròpia. La present MPGM es regula en base a la zona SL4 definida pel Sector de Llevant modificant-ne la seva regulació.

Per a la illa A i C que ha d'acollir part del sostre terciari es proposa mantenir la seva qualificació actual de *Terciari preferent en ordenació volumètrica singular 2, clau SL4*, modificant l'edificabilitat, la volumetria assignada inicialment i els usos admesos.

La solució de la illa B és la mixtura d'usos lucratiu (terciari) i no lucratiu (equipament) sense una divisió parcel·laria fixada des del planejament, i atès que es considera que s'acabaran superposant les superfícies d'un i de l'altre, es fa necessària la previsió d'un complex immobiliari per donar compliment a l'article 26.5 del RDL 7/2015. El PGOU vigent és anterior a la legislació del sòl estatal vigent i a la LUIB i per tant no inclou cap regulació de com ordenar els complexos immobiliaris, pel que es proposa l'aparició d'una doble clau urbanística. Com que s'estableix una edificabilitat de 12.300m²st per a els usos lucratiu i de 10.000m²st per a usos no lucratiu, el sòl es reparteix de manera proporcional a efectes de càlcul de zones i sistemes.

Així doncs, les noves qualificacions urbanístiques de l'àmbit de la MPGM són:

SISTEMES LOCALS		Superfície sòl	%	Edificabilitat
Sistema Espais Lliures	clau EL	3.995 m ²	21,35%	- m ²
Total sistemes locals		3.995 m²	21,35%	- m²
SISTEMES GENERALS		Superfície sòl	%	Edificabilitat
Sistema general d'equipaments / Zona Terciària en ordenació volumètrica singular 2	clau SGEQ - SL4	2.287 m ²	12,22%	10.000 m ²
Total sistemes generals		2.287 m²	12,22%	10.000 m²
ZONES		Superfície sòl	%	Edificabilitat
Sistema general d'equipaments / Zona Terciària en ordenació volumètrica singular 2	clau SGEQ - SL4	2.814 m ²	15,04%	12.300 m ²
Total zona EQ / SL4		2.814 m²	15,04%	12.300 m²
Zona Terciari en ordenació volumètrica singular 2	clau SL4			
ILLA A.Parcel·la 2.13		6.427 m ²	34,35%	24.700 m ²
ILLA C.Parcel·la 1.15		3.190 m ²	17,05%	23.000 m ²
Total zona SL4		9.617 m²	51,39%	47.700 m²
Total Zones		12.431 m²	66,43%	60.000 m²
Total		18.713 m²	100,00%	70.000 m²

Tal i com s'ha explicat anteriorment el repartiment de sòl de la clau SGEQ / SL4 entre zones i sistemes es fa de manera proporcional a l'edificabilitat assignada a cada un dels usos lucratiu / no lucratiu de la parcel·la. Concretament un 44,84% del sòl de la illa correspon a sòl d'equipament general i un 55,16% a sòl terciari.

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU

Com ja s'ha explicat en el punt 1.1, la present proposta de modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Palma de Mallorca al Sector de Llevant Campus Palma-Tech té per objecte acollir els nous espais docents de recerca i emprenedoria relacionats amb el nou departament d'enginyeria de la UIB i usos complementaris, el Campus Palma-Tech, en el marc de la creació del Districte d'Innovació de Nou Llevant-Façana Marítima promogut per l'Ajuntament de Palma, el Govern de les Illes Balears, el Consell de Mallorca, la Universitat de les Illes Balears i l'Autoritat Portuària.

3.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Aquesta Modificació Puntual de PGOU es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, d'acord amb l'article 59.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'ara en endavant LUIB.

3.2.1 JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA

D'acord amb l'article 59.3 de la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*, d'ara en endavant LUIB, les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La present modificació puntual del PGOU es pot justificar per la voluntat de l'Ajuntament de Palma i de les principals institucions de les illes, de la creació d'un nou Districte d'Innovació en l'àmbit de Llevant, que permeti la transformació de la ciutat de Palma d'un paper d'atracció turística a un pol d'atracció de talent i competitivitat, amb la implantació dels nous espais docents de recerca i emprenedoria relacionats amb el nou departament d'enginyeria de la Universitat de les Illes Balears.

La proposta de creació del Districte Innovador Llevant-Façana Marítima incorpora un model de planejament urbanístic orientat a la transformació de sòl terciari en noves àrees urbanes basades en la barreja d'usos i en la promoció de noves activitats econòmiques d'alt valor afegit. En aquest sentit, s'alinea perfectament amb el Manifest Ramon Llull 2030, de juliol de 2015, que recull que s'ha de *"Desenvolupar un planejament urbanístic subjecte a la visió estratègica de ciutat, com a eina capaç d'estructurar adequadament un districte d'innovació basat en la mescla d'usos, que integri els barris del voltant i ben connectat mitjançant un transport públic d'alta capacitat"*. Per tant, aquesta visió reforça la proposta de realitzar un districte innovador obert urbanísticament a la ciutat, essent permeable a aquesta. Així doncs, aquesta operació ha de permetre la configuració d'un sector emblemàtic per a la ciutat transformant-lo econòmicament i social, i esperonant la connexió tan a nivell educatiu (involucrant els centres existents a l'entorn, fomentant programes per treballadors en actiu...) com a nivell de teixit social (previsió de nous equipaments, generant programes socials...). De fet, la connexió amb el sistema educatiu i el teixit social, amb els barris i la ciutat, és un factor imprescindible per a construir un projecte sòlid, que millori els barris i la vida dels qui hi viuen.

Dins d'aquest Districte d'Innovació, a l'àmbit de la present modificació s'ubica el Campus Palma-Tech, que ha de jugar un paper motor de tot l'ecosistema amb la ubicació dels espais destinats a

campus STEM, docència, recerca, càtedres empresa... i generar sinergies per a la transferència de coneixement cap a les empreses. Alhora la promoció privada promourà la implantació d'un conjunt d'usos i activitats que configurin conjuntament el nou ecosistema innovador urbà.

A l'apartat 1.1.2 ANTECEDENTS. El futur districte d'innovació: sinergia entre universitat i empresa, com a justificació complementària de l'ordenació i de sostre assignat a l'equipament docent, s'ha resumit el programa provisional del Departament d'Enginyeria de la UIB redactat per Antoni Cladera, Bartomeu Alorda, Joan Muñoz, Miquel Roca, Ramon Pujol i Vicenç Canals. S'adjunta en la seva totalitat com a annex al present document.

3.2.2 INICIATIVA DE LA FORMULACIÓ

La iniciativa de la formulació de la present modificació correspon tant a l'Ajuntament de Palma com a la propietat -Metrovacesa- de les tres parcel·les del futur Campus.

En les converses mantingudes entre la propietat del sector -Metrovacesa- i l'Ajuntament de Palma, s'arriba a un acord de cessió d'una part del potencial sostre lucratiu per a la ubicació del Departament d'Enginyeria de la UAB, i de l'establiment de usos concordants amb la iniciativa de desenvolupar el Campus Palma-Tech.

La cessió gratuïta del sòl per la implantació del sistema general d'equipament en el complex immobiliari es farà en virtut de Conveni en favor de l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Palma. Aquest, en el marc del conveni amb la UIB que estableix la participació de la Universitat en el Districte Llevant, establirà en el seu moment les condicions d'aquesta participació.

3.2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Com ja s'ha indicat als antecedents l'objecte de la present modificació és la de possibilitar la ubicació d'espais docents i complementaris de la UIB, el campus Palma-Tech en el sector Llevant.

Al capítol 2. Memòria de l'ordenació s'expliquen amb detall tots els criteris i objectius proposats i quines estratègies s'han aplicat per tal d'assolir-los. De forma resumida es proposa:

- Modificar la qualificació prevista pel planejament vigent SL4 de la illeta central, parcel·la 2.15, per una amb doble clau SGEQ / SL4, per tal d'acollir l'edifici de la UIB. La mixtura d'usos lucratiu i no lucratiu sense una divisió parcel·laria fixada des del planejament, i atès que es considera que s'acabaran superposant les superfícies d'un i de l'altre, fa necessària la previsió d'un complex immobiliari per donar compliment a l'article 26.5 del RDL 7/2015. Com que s'estableix una edificabilitat de 12.300m²st per a els usos lucratiu i de 10.000m²st per a usos no lucratiu, el sòl es reparteix de manera proporcional a efectes de càlcul de zones i sistemes. Es modifiquen els plànols de zonificació i volumetries així com l'article 10 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant per tal d'incloure la nova peça d'equipament i la seva regulació.
- Modificar els usos previstos pel planejament vigent per la zona SL4, per tal d'acollir els usos complementaris previstos pel nou Campus. Es modifica l'article 12 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant per tal de modificar els usos permesos a les zones S i l'article 21 per tal de modificar la regulació de la zona SL4. Concretament s'afegeix:

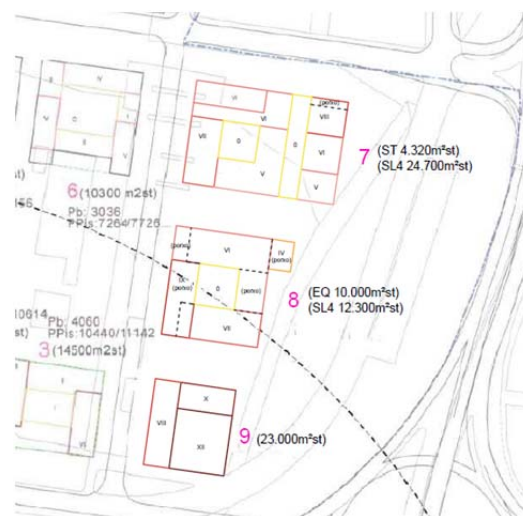
- l'ús residencial comunitari, tan residències d'estudiants, col·legis majors, albergs juvenils (no turístics definits en la Llei 10/2006), com edificis destinats al co-living, co-housing i altres, formats per petites unitats habitacionals que disposin de serveis comunitaris per fomentar les relacions interpersonals (bugaderia, restaurant, sales comunes, gimnàs, zones a l'aire lliure i d'esbarjo...), i no subjectes a divisió de propietat horitzontal.
- l'ús industrial telemàtic, industrial quaternari d'avantguarda, i Industrial I+D. Malgrat no estar definit a la regulació d'usos del PGOU vigent, sí que ho està a la revisió que ja s'ha aprovat inicialment.
- Modificar el sostre assignat a les 3 illes. Es modifica el plànol de zonificació. La nova edificabilitat prevista és:

	VIGENT	PROPOSAT
- ILLA A: Parcel·la 2.13:	27.980m ² st SL4.	24.700m ² st SL4
- ILLA B: Parcel·la 2.15:	23.600m ² st SL4	10.000m ² st SGEQ. 12.300 m ² st SL4.
- ILLA C: Parcel·la 1.15:	13.500m ² st SL4	23.000m ² st SL4.

- Modificar la volumetria establerta pel planejament vigent. Es modifica el plànol de volumetries per tal d'ordenar millor l'increment d'edificabilitat.



Detall del plànol de zonificació modificat



Detall del plànol de volumetria modificat



Detall del plànol d'ordenació del sòl urbà K21 modificat

BALANÇ DE SUPERFÍCIES PLANEJAMENT VIGENT >< PLANEJAMENT PROPOSAT

A continuació es presenta un quadre comparatiu de les superfícies de sòl destinades a sistemes i zones dins l'àmbit de la Modificació, segons el planejament vigent i segons la present proposta de Modificació del PGOU.

	PLAN VIG		MOD PGOU		diferència
SISTEMES LOCALS	Superfície	%	Superfície	%	
Sistema Espais Lliures clau EL	3.995	21,35%	3.995	21,35%	0
Total Sistemes	3.995	21,35%	3.995	21,35%	0
SISTEMES GENERALS	Superfície	%	Superfície	%	
Sistema general d'equipaments / Zona Terciària en ordenació volumètrica singular 2 clau SGEQ - SL4			2.287	12,22%	2.287
Total sistemes generals	0	0,00%	2.287	12,22%	2.287
ZONES	Superfície	%	Superfície	%	
Zona Terciària en ordenació volumètrica singular 2 clau SL4	14.718	78,65%	9.617	51,39%	-5.101
Sistema general d'equipaments / Zona Terciària en ordenació volumètrica singular 2 clau SGEQ - SL4			2.814	15,04%	2.814
Total Sòl Privat	14.718	78,65%	12.431	66,43%	-2.287
Total Sòl	18.713	100,00%	18.713	100,00%	0

Tal i com s'ha explicat anteriorment el repartiment de sòl de la clau SGEQ / SL4 entre zones i sistemes es fa de manera proporcional a l'edificabilitat assignada a cada un dels usos lucratiu / no lucratiu. Concretament un 44,84% del sòl de la illa correspon a sòl d'equipament general i un 55,16% a sòl terciari

Les superfícies destinades a espais lliures tenen la consideració de sistemes locals, mentre que l'equipament destinat a la UIB té caràcter de sistema general, atès que es tracta d'un equipament de caràcter municipal i supramunicipal.

El quadre comparatiu de les edificabilitats destinades a sistemes i zones dins l'àmbit de la Modificació, segons el planejament vigent i segons la present proposta de Modificació del PGOU és el següent:

	PLAN VIG		MOD PGOU		diferència
SISTEMES GENERALS	Sostre	%	Sostre	%	
Sistema general d'equipaments / Zona Terciària en ordenació volumètrica singular 2 clau SGEQ - SL4			10.000	14,29%	10.000
Total sistemes generals			10.000	14,29%	10.000
ZONES	Sostre	%	Sostre	%	
Zona Terciària en ordenació volumètrica singular 2 clau SL4	65.080	100,00%	47.700	68,14%	-17.380
Sistema general d'equipaments / Zona Terciària en ordenació volumètrica singular 2 clau SGEQ - SL4			12.300	17,57%	12.300
Total Sostre Privat	65.080	100,00%	60.000	85,71%	-5.080
Total Sostre	65.080	100,00%	70.000	100,00%	4.920
Total sostre NO lucratiu			10.000	14,29%	10.000
Total sostre lucratiu	65.080	100,00%	60.000	85,71%	-5.080

NOUS USOS I REDISTRIBUCIÓ DELS APROFITAMENTS

Les parcel·les incloses a l'àmbit de la present modificació són parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació, havent format part de l'equidistribució dels beneficis i càrregues del Sector Llevant.

Per tal de minimitzar la pèrdua d'aprofitament urbanístic privat que el planejament vigent va assignar a les parcel·les incloses a l'àmbit de la present Modificació de PGOU i permetre la incorporació del nou equipament públic, és necessari incrementar la quantitat total de sostre de

l'àmbit, així com modificar el percentatge de sostre lucratiu i no lucratiu. S'incrementa el no lucratiu (corresponent al sostre de l'equipament 10.000m²), i es redueix lleugerament el lucratiu (per no provocar una densificació excessiva de les parcel·les)

També es proposa la incorporació de l'ús residencial comunitari a més del turístic (ja vigent) com a usos compatibles al principal, amb un màxim del 30% del sostre lucratiu reconegut pel planejament vigent (65.080m²). L'ús residencial comunitari només s'admet a la illa A, parcel·la 2.13, amb un màxim de 12.000m² de sostre i el turístic es limita a la illa C, parcel·la 1.15, amb un màxim de 7.500m² de sostre.

El quadre comparatiu entre la situació vigent i la proposada a l'àmbit de la MPGM és el següent:

	Planejament vigent		Planejament proposat		Diferència
Total sostre NO lucratiu AA / 71-01	0 m ²	0,00%	10.000 m ²	14,29%	10.000 m ²
Total sostre lucratiu AA / 71-01	65.080 m ²	100,00%	60.000 m ²	85,71%	-5.080 m ²

APROFITAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb l'article 24 de la LUIB, l'aprofitament urbanístic objectiu d'una parcel·la o d'un àmbit espacial d'ordenació concret es determina mitjançant la suma dels productes de les edificabilitats corresponents a cadascun dels usos multiplicada pels coeficients de ponderació (ua/m² de sostre) respectivament. L'article 68 del RLOUS determina que s'entén per aprofitament urbanístic el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la seva intensitat, derivada de la tipologia i densitat aplicada, que el pla general assigni al sòl. Per determinar l'aprofitament de cada àmbit no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, s'homogeneïtzen en funció de l'ús, i es calculen els coeficients de relació que hi ha entre ells.

La distribució del sostre per usos es calcula en base a l'ús principal assignat, que a la present Modificació de PGOU no varia a cap de les tres illes. El següent quadre mostra la diferència de cada una de les illes de la modificació i del total de les unitats d'aprofitament del planejament vigent i el proposat:

			PLAN VIG			MOD PGOU			diferència
Illa	Parcel·la	Ús	Sostre m ²	Coef. Ponderació	UA	Sostre m ²	Coef. Ponderació	UA	UA
A	2.13	Terciari	27.980	1	27.980	24.700	1	24.700	-3.280
B	2.15	Terciari	23.600	1	23.600	12.300	1	12.300	-11.300
C	1.15	Terciari	13.500	1	13.500	23.000	1	23.000	9.500
TOTAL			65.080		65.080	60.000		60.000	-5.080

Les unitats d'aprofitament totals del planejament proposat són 60.000 UA, que respecte les 65.080 UA del planejament vigent, implica una reducció de 5.080 UA. Aquesta reducció suposa un -7,80% del valor de l'aprofitament actual.

TIPUS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

A l'article 23 de la LUIB s'estableixen els diferents tipus d'actuacions urbanístiques. En el punt 2c es defineix com actuació de dotació "aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacions en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueixi a determinades parcel·les concretes". En el punt 3 defineix com a actuacions aïllades les que tenen "una finalitat

diferent a les esmentades als punts anteriors i en particular:

a) [...]

b) Les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic”

Així doncs, caldria considerar la present modificació de PGOU, malgrat l'increment de d'edificabilitat, com una **actuació aïllada** ja que com s'ha justificat a l'apartat anterior, no hi ha increment d'aprofitament per la pèrdua de 5.080m² de sostre lucratiu. Per tant, en no tractar-se d'una actuació de transformació urbanística de dotació, no seria d'aplicació l'article 29 de la LUIB on, entre d'altres, s'estableixen els deures dels propietaris de les actuacions de transformació urbanística.

Per tal d'aconseguir la implantació dels nous espais docents, de recerca i emprenedoria relacionats amb el nou departament d'enginyeria de la UIB i usos complementaris, el Campus Palma-Tech, en el marc de la creació del Districte d'Innovació de Nou Llevant-Façana Marítima, es delimita una Actuació Aïllada AA / 71-01 discontinua. Aquesta tindrà com a objectiu la cessió gratuïta dels terrenys necessaris en un complex immobiliari per a la implantació de la dotació pública, així com la redefinició del sostre assignat, d'usos i volumetries edificatòries de cada una de les parcel·les que formaran part del campus Palma-Tech incloses a l'àmbit, i si fossin necessàries en cas de connectar les illes pel subsòl, l'execució de les obres de reurbanització. Tenint en compte que les tres parcel·les incloses a la present modificació ja van formar part de l'equidistribució dels beneficis i càrregues del Sector Llevant, i que la present Modificació de PGOU no genera nous aprofitaments ni cessions obligatòries, els sòls qualificats d'espais lliures, que es troben perfectament urbanitzats, no formaran part de la Actuació Aïllada.

El detall de cada àmbit de la AA / 71-01 discontinua és el següent:

ÀMBIT A: Illa A, parcel·la 2.13

Superfície total: 6.427 m²

Qualificació urbanística: zona Terciari en ordenació volumètrica singular, clau SL4

Edificabilitat total: 24.700 m²

Usos: Terciari i residencial comunitari (limitat a 12.000m² de sostre)

ÀMBIT B: Illa B, parcel·la 2.15

Superfície total: 5.101m² en complex immobiliari dels quals el 44,84% correspon a sistema general d'equipaments comunitaris i el 55,16% a sòl terciari d'ús privat. No es podrà subdividir la parcel·la, quedant afectada en la seva totalitat al règim de propietat horitzontal entre els propietaris públics i privats del sostre edificat.

Qualificació urbanística: sistema general d'equipaments comunitaris / zona terciària en ordenació volumètrica singular, clau SGEQ-SL4.

Edificabilitat total: 22.300m², dels quals 10.000m² tindran afecció de sistema general d'equipaments comunitaris i 12.300 m² tindran afecció de zona terciària en ordenació volumètrica singular.

Usos: Equipament docent (limitat a 10.000m² de sostre) i terciari (limitat a 12.300m² de

sostre)

ÀMBIT C: Illa C, parcel·la 1.15

Superfície total: 3.190 m²

Qualificació urbanística: zona Terciari en ordenació volumètrica singular, clau SL4

Edificabilitat total: 23.000 m²

Usos: Terciari

JUSTIFICACIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL RLOUS PER ALS SISTEMES

Els equipaments previstos en la present modificació de PGOU compleixen amb la determinació de l'article 7.4 del RLOUS, ja que estan connectats entre si i amb les àrees més properes de la ciutat mitjançant recorreguts per a vianants. Aquests itineraris per a vianants són compatibles amb l'ordenació establerta en el planejament vigent.

Les reserves de sòl destinades a espai lliure públic previstes coincideixen amb les vigents ja urbanitzades i compleixen amb les superfícies mínimes i amb la possibilitat d'inscriure un cercle amb els diàmetres mínims que estableix l'article 60 del RLOUS per a les categories d'àrees de joc i pels jardins.

COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SECTORIAL

LEGISLACIÓ AMBIENTAL

La present Modificació del PGOU s'ha de sotmetre a avaluació ambiental, en el marc de la regulació continguda al Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

La present Mod. del PGOU s'acompanya de l'Estudi Ambiental Estratègic, elaborat per IGREMAP.

LLEI 10/2019, DE 22 DE FEBRER DE CANVI CLIMÀTIC

L'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer de canvi climàtic i transformació energètica determina que les modificacions dels instruments de planejament municipal han d'incorporar la perspectiva climàtica en el procés d'avaluació ambiental. La Llei estableix les següents determinacions:

- Les noves edificacions que es construeixin han de ser edificis de consum energètic quasi nul (art.32)
- S'ha d'incorporar generació solar fotovoltaica per a autoconsum en les cobertes de les edificacions en sòl urbà amb una superfície construïda superior a 5.000 m² o en aquells amb una superfície en planta superior a 1.000 m² (art. 53.5)
- Les instal·lacions de producció d'energia renovable ubicades en aparcaments en sòl urbà o sobre coberta, així com els suports i els elements auxiliars necessaris, no computen urbanísticament en ocupació, en edificabilitat, en distància a l'indar ni en altura (art.54).

Aquestes determinacions, així com l'aplicació del Document Bàsic d'Estalvi d'Energia del Codi Tècnic d'Edificació són d'aplicació directa.

ACCESSIBILITAT UNIVERSAL

L'article 6 de la Llei 8/2017 determina que s'ha d'incloure en els instruments de planejament les determinacions de caràcter detallat sobre les mesures pertinents per garantir l'accessibilitat universal.

Sens perjudici del seu desplegament reglamentari, li es d'aplicació l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques de l'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

Tenint en compte que els espais lliure ja estan perfectament urbanitzats no es preveuen actuacions en els mateixos, però com que es contempla la possibilitat d'unir els tres aparcament soterranis per sota del sistema d'espais lliures, el projecte d'urbanització que es redacti haurà de garantir el compliment de la normativa esmentada anteriorment o la que sigui vigent en el moment de la sol·licitud de llicència.

SERVITUDS AERONÀUTIQUES

L'àmbit de la modificació puntual de PGOU està afectat pel Reial Decret 416/2011 de 18 de març, pel qual s'actualitzen les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca i pel Reial Decret 376/2011 d'11 de març, pel qual s'actualitzen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Son Bonet. Li afecta l'envoltant de Servitud de l'operació de les aeronaus de l'aeroport de Palma de Mallorca.



Fragment plànol I08.SERVITUDS AERONÀUTIQUES

La totalitat de l'àmbit de la Modificació Puntual es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponent a l'Aeroport de Son Bonet i Son Sant Joan. En el plànol de servituds es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques que afecten aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell de mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes,

parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixa d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

Segons els plànols 1:1.000 de topografia municipal de l'IMI, els terrenys inclosos a la present modificació tenen el punt més elevat a 8,3 metres sobre el nivell del mar. Segons s'observa en el plànol de servituds aeronàutiques, la limitació d'alçades ve donada per l'aeroport de Son Bonet i és de 95m sobre el nivell del mar. L'ordenació prevista és de 12 plantes, però com que al sector Llevant l'alçada màxima no està regulada en metres, es pot considerar que correspon als 3,2m per planta (d'acord amb l'article 140 del PGOU vigent), essent l'alçada màxima permesa a l'àmbit de 38,4 metres i l'alçada total de 40,4 metres, que sumats als 8,3m d'elevació sobre el nivell del mar permet afirmar que no es vulneraria cap servitud aeronàutica.

En qualsevol cas les noves construccions hauran de complir l'establert a l'article 97 de les Normes Urbanístiques del PGOU vigent.

PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MALLORCA

En data 01/04/2019 el Ple del Consell de Mallorca acorda aprovar definitivament el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMA).

L'àmbit de la present modificació puntual es troba dins el Nivell 1 de les zones d'aptitud per a l'ús comercial i zones d'exclusió delimitades al plànol d'ordenació de l'aprovació definitiva del PECMA. La superfície comercial màxima d'autorització per a cada equipament comercial ubicat en l'àmbit del Nivell 1 és de 40.000 m².

S'especifica a continuació les diferents zones d'ordenació urbanística de la proposta, amb detall de l'edificabilitat màxima permesa per zones, l'edificabilitat amb l'ús compatible comercial (segons art 25.3 del PECMA) i si suposen una nova proposta en quant a l'ús comercial.

<i>ILLA A. Parcel·la 2.13</i>	<i>Clau zona</i>	<i>Superfície sòl</i>	<i>Edificabilitat</i>	<i>Ocupació PB màxima</i>	<i>Edificabilitat comercial màxima</i>
Planejament vigent	SL4	6.427 m ²	27.980 m ²	6.427 m ²	8.394 m ²
Mod PGOU	SL4		24.700 m ²	4.900 m ²	7.410 m ²
Diferència			-3.280 m²	-1.527 m²	-984 m²
<i>ILLA B. Parcel·la 2.15</i>	<i>Clau zona</i>	<i>Superfície sòl</i>	<i>Edificabilitat</i>	<i>Ocupació PB màxima</i>	<i>Edificabilitat comercial màxima</i>
Planejament vigent	SL4	5.101 m ²	23.600 m ²	5.101 m ²	7.080 m ²
Mod PGOU	SGEQ / SL4		12.300 m ²	2.550 m ²	3.690 m ²
Diferència			-11.300 m²	-2.551 m²	-3.390 m²
<i>ILLA C. Parcel·la 1.15</i>	<i>Clau zona</i>	<i>Superfície sòl</i>	<i>Edificabilitat</i>	<i>Ocupació PB màxima</i>	<i>Edificabilitat comercial màxima</i>
Planejament vigent	SL4	3.190 m ²	13.500 m ²	3.190 m ²	4.050 m ²
Mod PGOU	SL4		23.000 m ²	3.190 m ²	6.900 m ²
Diferència			9.500 m²	0 m²	2.850 m²
Diferència total Mod PGM			-5.080 m²	-4.078 m²	-1.524 m²

No hi ha canvi de regulació, es permet en qualsevol planta de l'edifici (situació 1, 2 i 4 de l'article 62 del PGOU).

D'acord amb l'article 25.3 del PECMa, en el cas de les parcel·les d'ús terciari amb ús comercial compatible, l'ús comercial al detall ha de ser com a màxim del 30 % de l'edificabilitat total permesa en una parcel·la.

Es considera adient la recomanació de la implantació de l'ús comercial i/o de serveis en planta baixa, pels següents motius:

- Implantació del comerç de proximitat que defensa el PECMa.
- Potenciar una zona amb diferents ofertes de restauració i serveis aprofitant la presència de la universitat i d'oficines amb l'atracció de persones (estudiants, professorat, personal de serveis) que genera.
- Assegurar la implantació d'una diversitat d'usos en parcel·la amb una superfície de sostre elevat.
- Pel que respecta a l'urbanisme de gènere: compleció del teixit urbà existent, la seguretat i l'accessibilitat de les persones vianants a les plantes baixes de les edificacions.
- Es considera adient en els eixos principals del Sector, com és l'avinguda Mèxic.

L'ordenació proposada s'adequa als següents principis rectors assenyalats en l'article 4 del PECMa:

- S'assegura la possibilitat d'implantar un nivell suficient d'equipament comercial capaç de garantir amb equilibri els diversos drets que conflueixen, entre els quals hi ha el de la lliure i lleial competència i el de la protecció dels consumidors.
- Es fomenta la compleció del teixit urbà existent. Es possibilita la barreja d'usos i la vinculació amb els teixits residencials, estalviant consum de nou territori, optimitzant les infraestructures existents i impulsant la racionalització de la mobilitat en funció de la proximitat del comerç a la població.
- Aquest ús comercial no només donarà servei a les parcel·les incloses en l'àmbit de la present modificació, sinó que la seva proximitat amb els barris del Polígon de Llevant, La Soledat i Foners, permetrà ampliar l'oferta per aquest barris.
- No hi ha consum de nou territori, ja que aquest usos es permeten en sòl ja classificat com a urbà.

Els equipaments comercials que s'implantin hauran de complir amb les mesures d'integració paisatgística i ambiental incloses en la normativa del PECMa.

LEGISLACIÓ EN MATERIA DE TURISME

El Ple del Consell de Mallorca, en sessió de dia 09/07/2020 acorda aprovar definitivament el Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT).

L'àmbit de la present modificació puntual està afectat pel PIAT. Està inclòs en la zona de Palma capital, definida en l'article 11 de les normes i delimitada en el plànol d'ordenació O-2.

L'àmbit de Palma capital, en referència a l'ús turístic, s'assimila a les zones ZR1 (àrees destinades a habitatges de primera residència) i per tant és d'aplicació l'article 14 relatiu a l'ordenació de l'ús turístic del PIAT, que permet la implantació d'hotels de ciutat (art. 14.2.b). L'índex d'intensitat

turística és de 1 plaça/40 m² de superfície construïda.

Fins que el PGOU s'adapti al PIAT, a les zones aptes per l'activitat turística, els nous establiments turístics hauran de preveure les determinacions del l'article 16.4 de les Normes del PIAT, en relació a l'índex d'intensitat d'allotjament turístics. En l'àmbit de la present modificació de PGOU és de 1 plaça / 40 m² de superfície construïda. Per altre banda, l'article 27.1.a de les Normes del PIAT determina que els nous establiments d'allotjament turístic i les ampliacions dels existents, excepte els supòsits legalment establerts, hauran de respectar la ràtio fixada pel planejament urbanístic i en el seu defecte una ràtio mínima de 60 m² de superfície de parcel·la per plaça.

L'aplicació d'aquests índex ve condicionada, en el present cas, per la Modificació Puntual del PGOU de Palma per a la regulació aplicable a l'ús turístic i albergs juvenils aprovada definitivament en data 26/07/2018. Aquesta limita l'ús turístic i alberg juvenil al 10% del sostre edificable de cada illa a les zones residencials (B i E) i al 30% del sostre edificable de la illa a les zones terciàries (S). Així doncs, l'edificabilitat màxima d'ús turístic compatible és la següent:

	<i>Clau zona</i>	<i>Superfície sòl</i>	<i>Edificabilitat</i>	<i>ús turístic compatible</i>	
ILLA A. Parcel·la 2.13	SL4	6.427 m ²	27.980 m ²	30 %	8.394 m ²
ILLA B. Parcel·la 2.15	SL4	5.101 m ²	23.600 m ²	30 %	7.080 m ²
ILLA C. Parcel·la 1.15	SL4	3.190 m ²	13.500 m ²	30 %	4.050 m ²
Total			65.080 m²		19.524 m²

La present Modificació de PGOU proposa limitar l'ús turístic a 7.500m² de sostre (un 12% del sostre lucratiu total proposat per la Modificació) i situar-lo a la illa C, parcel·la 1.15. Així doncs, l'edificabilitat màxima permesa d'ús turístic permès pel planejament proposat en l'àmbit de la present modificació puntual de PGOU és:

	<i>Clau zona</i>	<i>Superfície sòl</i>	<i>Edificabilitat</i>	<i>Edificabilitat màxima ús turístic compatible</i>	
ILLA A. Parcel·la 2.13	SL4	6.427 m ²	24.700 m ²	0 %	0 m ²
ILLA B. Parcel·la 2.15	SSEQ - SL4	2.814 m ²	12.300 m ²	0 %	0 m ³
ILLA C. Parcel·la 1.15	SL4	3.190 m ²	23.000 m ²	33 %	7.500 m ²
Total			60.000 m²	12,5 %	7.500 m²

PRINCIPI D'EXCLUSIVITAT

La implantació d'establiments d'allotjament turístic haurà de complir amb el principi d'ús exclusiu inclòs en article 32 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears i la regulació de l'article 14.2.del PIAT. La normativa del Sector Llevant no té definit el paràmetre de parcel·la ni façana mínima, entrant en contradicció amb la norma citada anteriorment. Per a poder segregar parcel·les amb aquesta finalitat es modifica l'article 21 de les Normes del Pla Refós contingudes a la Mod PGOU Palau de Congressos relativa a les zones SL4 per incloure el paràmetre de parcel·la mínima.

Per definir quina hauria de ser aproximadament la superfície de parcel·la mínima per poder segregar la parcel·la turística a la illa C, es considera adient que les dues parcel·les resultants tinguin el mateix coeficient d'edificabilitat, que és de 7,21. Donat un sostre de 7.500m² la superfície de parcel·la hauria de ser de 1.040m². Així doncs, s'establirà que la parcel·la mínima sigui de 1.000m² de sòl. La possibilitat de segregar una parcel·la per poder implantar l'ús turístic no eximeix de l'obligatorietat de presentar un Projecte Urbà d'Ordenació que, segons determina l'article 22 de les Normes del Pla. Refós contingudes en la Mod PGOU Palau de Congressos, tindrà

l'àmbit mínim d'una illa, amb la definició pròpia d'un avantprojecte d'arquitectura.

DENSITAT TURÍSTICA

Per altra banda, la disposició transitòria tercera del PIAT aprovat inicialment relativa a la densitat turística del planejament vigent determinava que per als terrenys d'ús turístic classificats pel planejament vigent a l'entrada en vigor del PIAT com a sòl urbà (...) les adaptacions al PIAT dels instruments de planejament generals podran mantenir, com a màxim, la densitat de la població turística resultant de l'aplicació del planejament vigent i de les places legalment existents si aquesta es superior a la definida per el PIAT. El PIAT aprovat definitivament regula la densitat turística del planejament vigent en la disposició addicional novena on cita que pels terrenys classificats pel planejament vigent, en entrar en vigor el PIAT, com a sòl urbà (...), les adaptacions al PIAT dels instruments de planejament general poden considerar com a densitat màxima de població turística la superior entre la definida en el PIAT, la resultant de l'aplicació del planejament vigent en entrar en vigor el PIAT en el cas que al seu moment s'hagués adaptat als instruments d'ordenació de l'oferta turística, o la suma de les places legalment existents i les que restin per implantar en el sòl qualificat d'ús turístic predominant en el planejament vigent.

Al aplicar la regulació relativa a la densitat turística del planejament vigent en el PIAT aprovat definitivament, caldrà considerar com a densitat de població la superior entre:

- La definida en el PIAT. L'article 16.4 del PIAT aprovat definitivament estableix que per a Palma capital - resta de zones, la ràtio turística és de 1 plaça/40 m²t de superfície construïda.
- La definida en el planejament vigent. La Modificació Puntual del PGOU de Palma per a la regulació aplicable a l'ús turístic i albergs juvenils aprovada definitivament en data 26/07/2018 estableix en les condicions genèriques de l'ús turístic que la ràtio a aplicar és de 1 plaça/40 m²t de superfície construïda o la que estableixi el PIAT en la seva aprovació definitiva, que són coincidents.
- Les places legalment existents i les que restin per implantar en el sòl qualificat d'ús turístic predominant en el planejament vigent. Si bé l'ús predominat no és el turístic, aquest àmbit no està edificat i per tant no hi ha places legalment existents.

Vist l'anterior, és conclou que la ràtio a aplicar per a l'índex d'intensitat d'allotjament turístic és d'1 plaça/40 m²t de superfície construïda, pel que com s'ha vist anteriorment, es podrien establir 234 places a l'àmbit de la modificació. Però tenint en compte que el PIAT no permet l'augment de la densitat turística a l'àmbit, cal calcular quantes places permet el planejament vigent per comprovar que no hi ha un increment:

	<i>Clau zona</i>	<i>Superfície sòl</i>	<i>Edificabilitat</i>	<i>Edificabilitat màxima ús turístic compatible</i>		<i>Places turístiques (ràtio 1/40)</i>
ILLA A. Parcel·la 2.13	SL4	6.427 m ²	27.980 m ²	30 %	8.394 m ²	210 places
ILLA B. Parcel·la 2.15	SL4	5.101 m ²	23.600 m ²	30 %	7.080 m ²	177 places
ILLA C. Parcel·la 1.15	SL4	3.190 m ²	13.500 m ²	30 %	4.050 m ²	101 places
Total			65.080 m²		19.524 m²	488 places

La present modificació limita l'ús turístic a la illa C, parcel·la 1.15 amb una edificabilitat màxima destinada a aquest ús de 7.500m², pel que les places turístiques màximes són:

	<i>Clau zona</i>	<i>Superfície sòl</i>	<i>Edificabilitat</i>	<i>Edificabilitat màxima ús turístic compatible</i>		<i>Places turístiques (ràtio 1/40)</i>
ILLA A. Parcel·la 2.13	SL4	6.427 m ²	24.700 m ²	0 %	0 m ²	0 places
ILLA B. Parcel·la 2.15	SGEQ - SL4	2.814 m ²	12.300 m ²	0 %	0 m ³	0 places
ILLA C. Parcel·la 1.15	SL4	3.190 m ²	23.000 m ²	33 %	7.500 m ²	188 places
Total			60.000 m²	12,5 %	7.500 m²	188 places

El número de places proposat a la modificació de PGOU és de 188, inferior al permès pel planejament vigent, quedant justificat que no es sobrepassen les densitats turístiques permeses en el planejament vigent en l'àmbit.

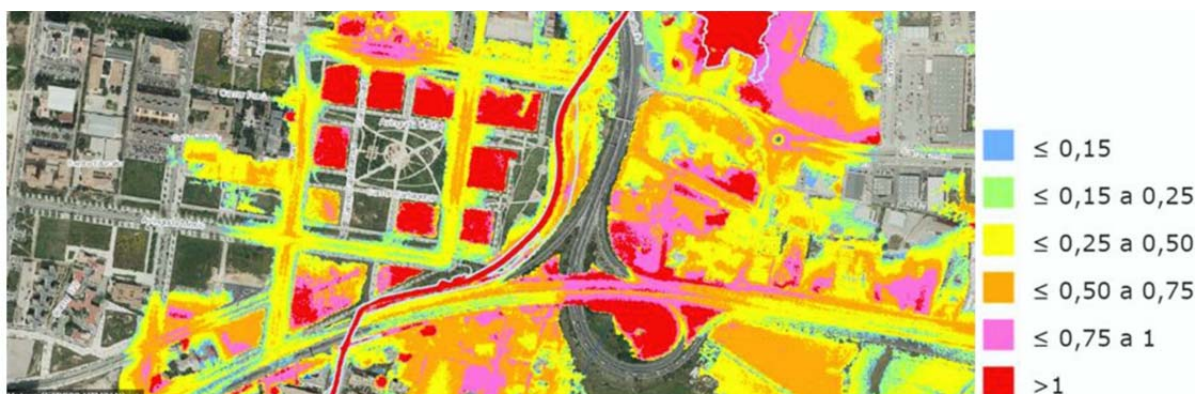
L'ordenació proposada, juntament amb les limitacions establertes en la Mod PGOU ús turístic s'adequa als següents principis rectors del PIAT assenyalats en el seu article 7:

- implantació d'un model turístic equilibrat en el conjunt del territori amb un ús adequat dels recursos naturals. L'ordenació proposada no implica el consum de nou territori, ja que aquest usos es permeten en sòl ja classificat com a urbà.
- reconeixement de la capacitat limitada del territori amb la definició i l'establiment del llindar admissible d'allotjament turístic total. El PIAT estableix un índex d'intensitat d'allotjament turístic, si bé, amb la regulació establerta en la Mod PGOU ús turístic estableix una limitació major.

RECURSOS HÍDRICS

Part de l'àmbit està afectat per la zona de policia de torrent, segons el plànol d'ordenació del sòl urbanitzable i del sòl rústic del PGOU vigent.

Segons la base de dades de l'IDEIB, part de l'àmbit està afectat per l'Àrea de Risc Potencial Significatiu per Inundació del torrent de Na Bàrbara. S'estableix la delimitació gràfica de la superfície negada per les aigües per l'ocurrència d'avingudes amb períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys, valors que s'han convingut com a referència per als esdeveniments d'alta, mitja i baixa probabilitat, respectivament (en aplicació de l'article 8.1 del Reial Decret 903/2010).



En compliment de l'article 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, les plantes baixes de les edificacions amb ús residencial comunitari s'hauran de situar en una cota tal que no es vegin afectades per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys.

S'inclou a la part normativa les exigències per a les edificacions derivades del PHIB.

RENOU

El Reial Decret 1367/2007 pel qual es desenvolupa la Llei 37/2007, de 17 de novembre, del renou fixa uns objectius de qualitat acústica per a cada tipus d'àrea acústica. Aquests objectius de qualitat acústica determinen els nivells sonors desitjables per a una zona, en funció dels usos predominants del sòl. Aquests valors fixen un objectiu, que s'ha de prendre com a referència, per a la reducció de la contaminació acústica.

En data 25/01/2018 s'aprova definitivament la Zonificació Acústica de Palma. L'àmbit de la present modificació de PGOU es correspon amb la zona acústica A Residencial, però el planejament proposat diversifica els usos afegint-hi el terciari, l'hoteler i el docent.



Plànol de zonificació acústica del T.M. de Palma

L'any 2018 s'actualitza el Mapa estratègic de renou. En l'àmbit del sector, hi ha les fonts de soroll derivades de les infraestructures i concretament de la Me-19, que genera un important efecte sobre l'àmbit, amb nivells de soroll parcialment de més de 75 dB(A), i completament per sobre de 70 dB(A), que són nivells certament importants.



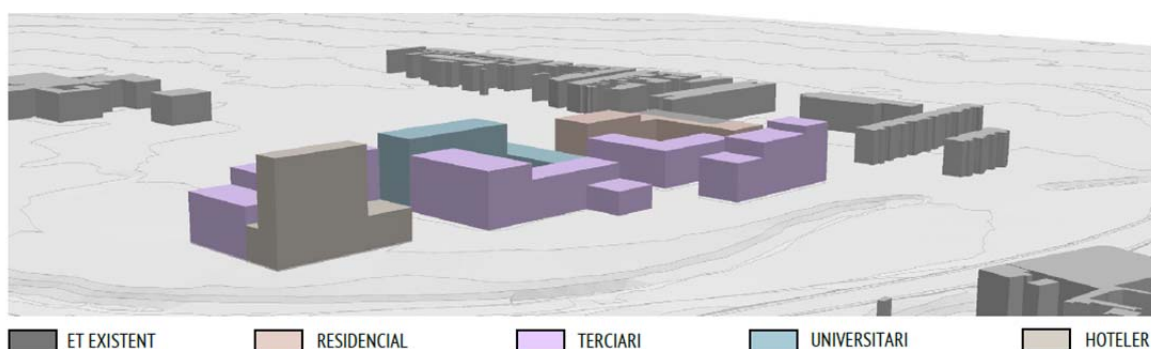
Plànol de Mapa estratègic de renou: Ld total dia

El Pla Director Sectorial de Carreteres de la illa de Mallorca té previst una actuació en el nus de trobada entre la Ma-19 i la Ma-20. Tal i com ja s'ha exposat a l'apartat 1.1.3 PROJECTES

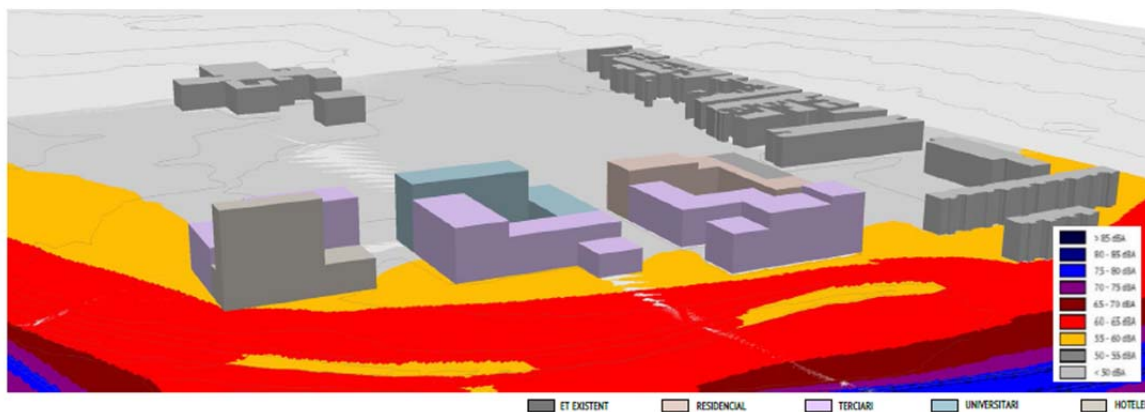
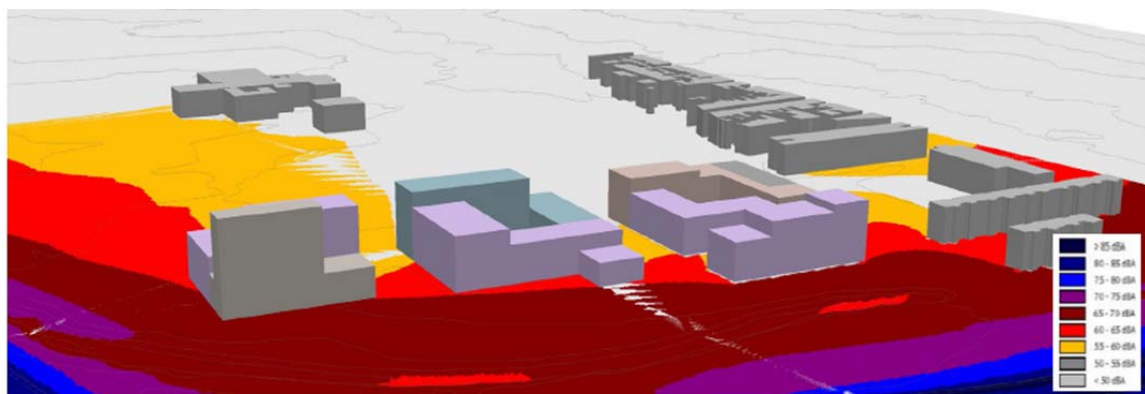
SUPRAMUNICIPALS AMB INCIDÈNCIA AL SECTOR, el document de l'aprovació inicial de la Revisió del PGOU ja preveu la transformació del nus de Son Bordoy, amb el soterrament de l'enllaç entre les dues autopistes, donant continuïtat a la trama urbana en el nivell superior. Això farà que hi hagi una reducció considerable del renou a l'àmbit.

Mentre no es produeixi la transformació viària i donats els valors del Mapa estratègic de renou, IGREMAP ha elaborat un estudi de soroll de l'àmbit de la modificació (s'adjunta com a annex) a partir del model tridimensional Cadna (Software Program for Noise Prediction), que ha permès modelitzar a partir de la topografia 1:1.000 de l'àmbit el soroll produït per les infraestructures existents i determinar els nivells d'immissió acústica als receptors situats a l'àmbit del planejament.

L'estudi té en compte l'ordenació volumètrica del sector i la ubicació regulada a la normativa de la present Modificació dels diferents usos dins d'aquesta volumetria:

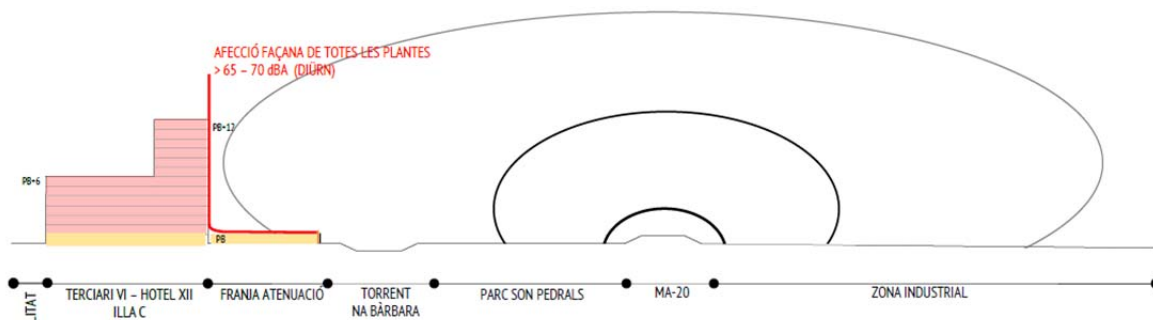


Els resultats gràfics en període diürn i nocturn de la modelació són els següents:

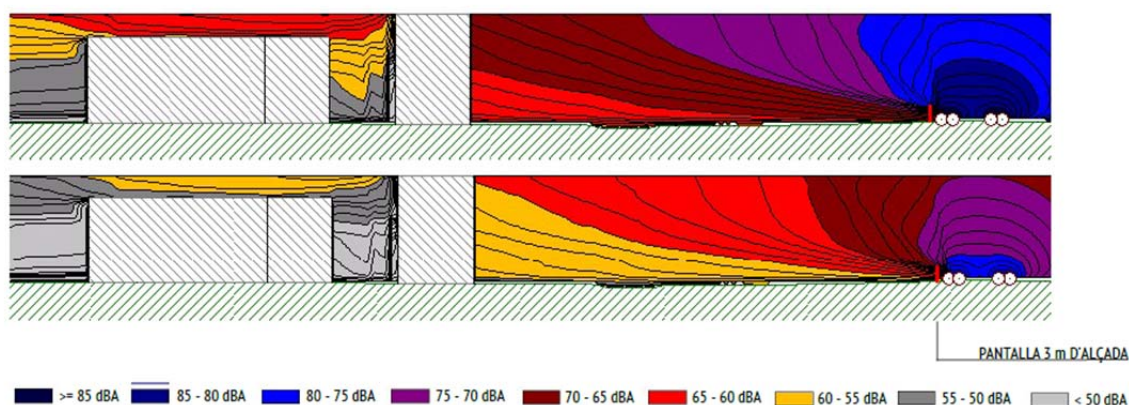


Els resultats numèrics i gràfics obtinguts posen de manifest que els nivells de soroll dels usos residencials queden per sota dels límits d'immissió acústica definits per la normativa vigent i que pels usos terciaris, hotelers i universitaris se situen per sobre.

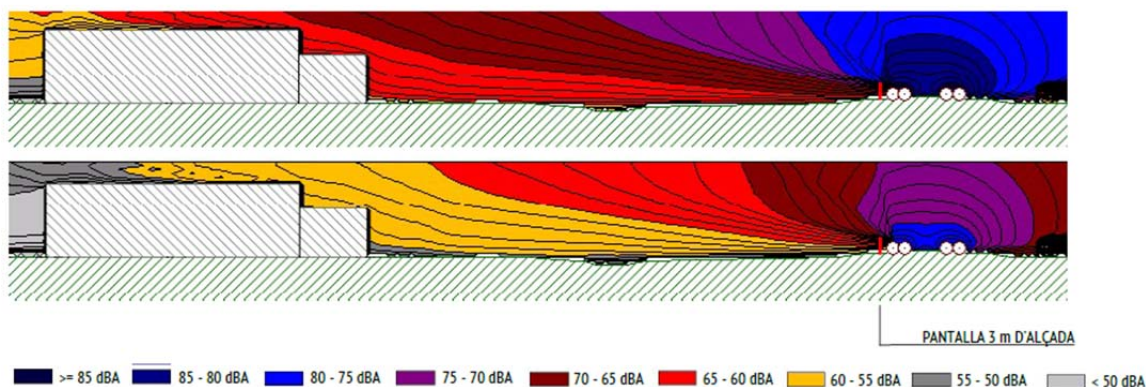
L'estudi determina que un apantallament acústic amb alçades de 3m de pantalla situades a l'àmbit de l'urbanització propera és inviable i poc efectiu, donada les alçades de les edificacions previstes i per la distància (llunyana) de les fonts de soroll.



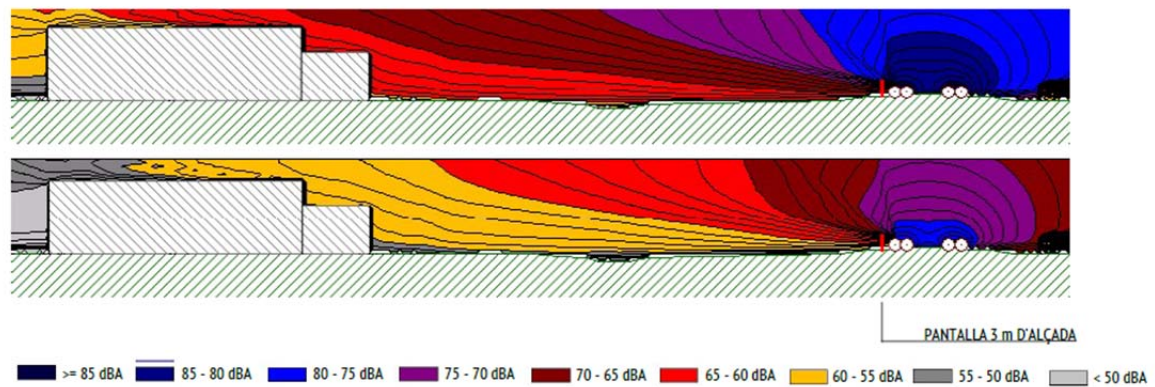
Pel que fa a l'apantallament acústic amb alçades de 3m de pantalla situades al límit de la plataforma de les vies ràpides, s'obtenen millors resultats que a la situació anterior però per les mateixes raons anteriors (alçada de l'edificació i distància de la font sonora) tampoc no acaba resolent la problemàtica, es mantenen els nivells per sobre dels 65dBA en les façanes orientades a la M-19, en diürn i de 60 en nocturn:



Resultats illa A (usos terciari i residencials col·lectius)

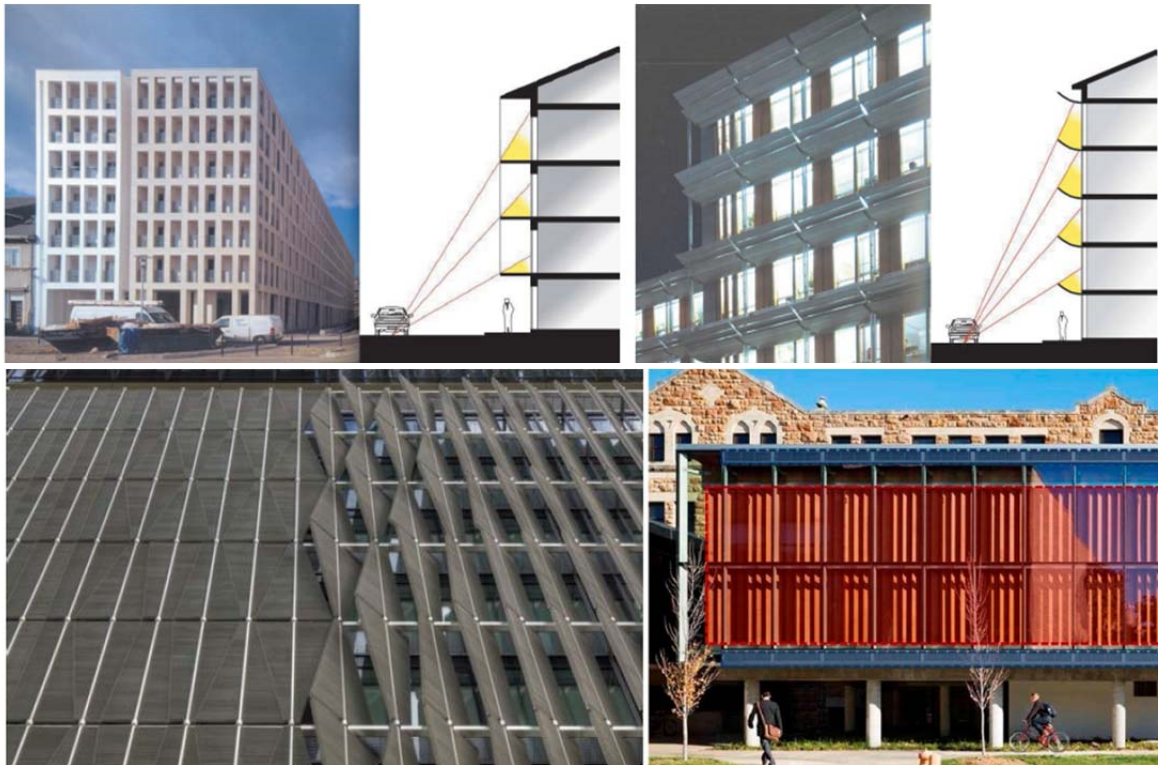
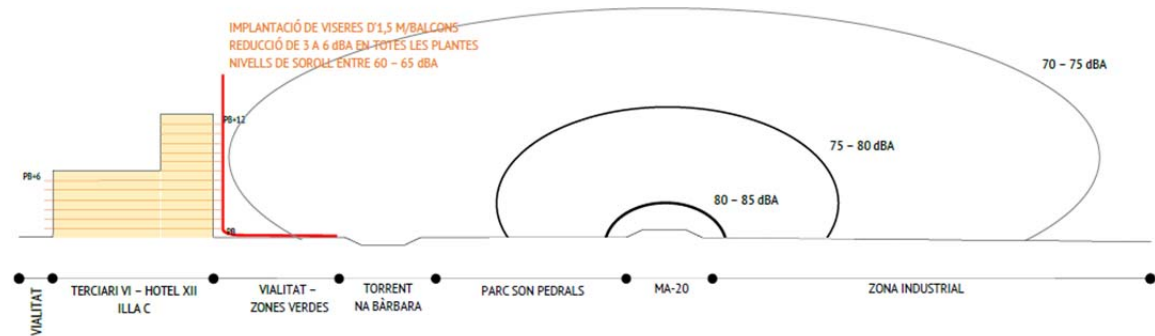


Resultats illa B (usos terciari i docents)



Resultats illa C (usos terciari i hotelers)

Així doncs, descartades la instal·lació de pantalles acústiques, les mesures correctores proposades són d'una banda la ubicació dels usos més sensibles a les zones més protegides per la pròpia volumetria proposada a la Mosificació i d'altra banda la protecció acústica en la pròpia edificació, incidint a la morfologia de la façana (voladís, pantalles i tipologia de materials).



Exemples de protecció acústica incidint en la morfologia de la façana.

Les façanes amb doble pell garanteixen la possibilitat de l'ús de les finestres per poder ventilar evitant la degradació de la qualitat acústica del seu interior. Elements com reixetes, persianes o vidrieres poden generar una doble pell que pot atenuar el soroll significativament.

La instal·lació d'aïllament acústic en façana és la mesura que ofereix rendiments d'atenuació del soroll més elevats, però pot anar en contra d'altres necessitats com poden ser la ventilació i l'assoleïment en edificacions residencials.

Aquestes mesures es recullen a la normativa de la present modificació, així com a la fitxa de l'equipament, garantint que en tot moment s'acompliran els objectius de qualitat acústica.

D'acord amb l'article 20 de la *Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll*, no es podran atorgar noves llicències de construcció d'edificacions destinades a habitatges, usos hospitalaris, educatius o culturals si els índexs d'immissió calculats incompleixen els objectius de qualitat acústica que siguin d'aplicació a les corresponents àrees acústiques, excepte en les zones de protecció acústica especial i en les zones de situació acústica especial, en què únicament s'exigirà el compliment dels objectius de qualitat acústica en l'espai interior que els siguin aplicables.

L'apartat 2 del citat article determina que els ajuntaments, per raons excepcionals d'interès públic degudament motivades, podran concedir llicències de construcció de les edificacions al·ludides en l'apartat anterior tot i que s'incompleixin els objectius de qualitat acústica que s'hi esmenten, sempre que es satisfacin els objectius establerts per a l'espai interior.

Aquest objectius per a l'espai interior venen determinats en l'annex 2 relatiu als objectius de qualitat acústica del *Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll*, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.

D'altra banda, els valors d'aïllament acústic que estableix el CTE en la taula 2.1 del DB-HR són més restrictius que els valors que es determinen en el RD1376/2007. Com que el CTE és d'obligat compliment per a les edificacions de nova planta, s'entendrà que l'edifici es conforme amb les exigències acústiques derivades de l'aplicació dels objectius de qualitat acústica a l'espai interior de les edificacions incloses en la Llei 37/2003 de renou i el seu desplegament reglamentari.

LLEI DE COSTES

La proposta d'ordenació compleix amb l'article 30 de la Llei de costes, ja que malgrat hi hagi un lleuger increment de l'edificabilitat permesa i de les alçades proposades en el planejament vigent, els volums de major alçada es situen en perpendicular a la línia de costa, sense crear pantalles arquitectòniques i sense trencar la perspectiva del litoral.

Es representen en els plànols d'ordenació les línies de ribera de la mar, de partió del domini públic marítim-terrestre, de servitud de protecció, de servitud de trànsit, de zona d'influència i s'inclou la representació en la llegenda corresponent.

4. ZONIFICACIÓ I ORDENANCES

4.1. ORDENANCES ACTUALS I MODIFICADES

4.1.1 QUALIFICACIONS

Aquesta modificació de PGOU manté la qualificació de SL4 Terciari en ordenació volumètrica singular 2 regulada per l'article 21 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant per a dues de les illes i incorpora per a la illa central una doble qualificació SGEQ - SL4.

Les qualificacions actuals i proposades són les següents:

PLAN VIG	MOD PGOU
EL	EL
SL4	SL4
	SGEQ - SL4

La doble qualificació SGEQ - SL4 es regula modificant l'article 10 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant.

4.1.2 MODIFICACIÓ DE LA REDACCIÓ DE L'ARTICULAT

Es modifiquen el articles 10, 12 i 21 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant:

ARTICLE 10. SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Es modifica l'article 10, sistemes d'equipaments incorporant l'epígraf 3.j i un nou apartat 7.

Redacció actual:

- 1.- Els equipaments previstos seran de titularitat pública o mixta (públic-privada)
- 2.- Els equipaments de nova creació es concretaran per Estudi de Detall (ED) i la seva ordenació serà coherent amb l'entorn de cada emplaçament. Aquesta ordenació respectarà l'edificabilitat assignada, l'ús i l'alçada màxima funcional segons l'ús quan estigui assenyalada, dins de cada peça. L'alteració requerirà d'un pla especial.
- 3.- Els usos previstos per a cada peça d'equipament correspondran a:

Emplaçament	Ús	Alçada màxima
a) Joan Maragall/Av. Gabriel Alomar	Socio cultural / Administratiu / Institucional / Esportiu / Recreatiu / Bar i restauració associats als equipaments que s'ubiquen en aquest àmbit	3 plantes
b) Joan Maragall/c. Manuel Azaña	Existent	
c) Av. De Mèxic/c. Ciutat	Assistencial / Sanitari / Social	3 plantes

d) C. Puerto Rico	Existent	
e) Av. De Mèxic/c. Puerto Rico (FIRA)	Administratiu - Institucional	Singular (ED)
f) Av. De Mèxic/c. Brotad	Administratiu - Institucional	3 plantes
g) C. Brotad	Socio cultural i Assistencial	5 plantes
i) Front de Mar (M. Azaña/C.Querétaro)	Socio cultural (Palau de Congressos)	

L'equipament e) del carrer Puerto Rico no es considera fora d'ordenació, i podrà mantenir la seva volumetria actual mentre no sigui transformat o ampliat.

L'equipament g) es preveu que pugui ser de titularitat mixta. La resta seran de titularitat pública.

4.- Els equipaments de nova creació hauran de preveure com a dotació mínima d'aparcament prevista per les normes del pla general, i sempre les mínimes necessàries per raons funcionals, de manera justificada.

5.- A l'equipament de la FIRA s'admet que es pugui destinar fins un màxim de 15.000m² de sostre addicional sobre l'edificabilitat assignada per sobre de rasant de referència de planta baixa, sempre que la seva destinació sigui per a ús aparcament. La solució de façanes i volums serà coherent amb les qualitats de la resta del conjunt.

6.- Equipament Palau de Congressos (epígraf 3.i):

a) Es preveu que l'equipament de nova creació en el front de mar sigui destinat a Palau de Congressos. El mateix incorpora una edificabilitat com a sales polivalents que podran ser destinades a usos complementaris de l'hotel previst en l'illa immediata, qualificada com a SL1 (hotel).

b) L'illa de l'equipament i l'hotel podran connectar-se per sota, o per sobre, del vial i l'espai públic amb un pas que no superarà els 10m d'amplada, i que es resoldrà de manera que no interfereixi en la correcta solució dels serveis públics subterranis. La superfície corresponent a dit pas soterrat o aeri podrà disposar d'una qualificació jurídica diferent de la resta de la superfície edificada que s'ubiqui a la parcel·la.

c) Dins de la de limitació de l'equipament, en front de mar, el projecte haurà d'ubicar una superfície de 545m² en forma d'espai públic, corresponent a la superfície d'espais lliures (EL) que la present modPGOU no concreta en el seu emplaçament, per facilitar el projecte d'equipament.

d) La superfície de parcel·la, de 8.468m², pot ser ocupada totalment en subsòl com en superfície. La superfície de soterrani o semisoterrani que s'ubiqui en el subsòl podrà disposar d'una qualificació jurídica diferent de la que se situï al sòl o ne el vol de la parcel·la. Les places d'aparcament corresponents a l'hotel es podran ubicar en el subsòl de la parcel·la de l'equipament del Palau de Congressos, així com en el subsòl del vial de separació entre les dues parcel·les, que també podrà tenir una qualificació jurídica diferenciada de sòl i vol de vial.

e) L'alçada màxima serà de 20m en tota la seva ocupació, i pot excedir fins els 30m en el 30% de l'ocupació.

f) L'edificabilitat màxima prevista és de 17.500m² pel Palau de Congressos i de 3.000m² per a sales polivalents, que es podran associar a l'ús hotelier.

g) Per al desenvolupament de l'equipament s'haurà de convocar un concurs de projectes que permeti valorar l'opció més adient entre diferents alternatives que es puguin presentar. Una vegada construït, qualsevol obra que afecti a la seva envoltant haurà de tenir en compte la singularitat del conjunt Palau de Congressos i hotel, que seran avaluades en el seu conjunt e informades per la Comissió de Qualitat del Sector de Llevant (art.26 de les normes urbanístiques de la Mod.PGOU).

h) L'equipament es preveu que pugui ser de titularitat mixta.

i) S'hauran de disposar els corresponents equips de bombeig a les plantes soterrades, així com implantar les mesures constructives adients per evitar les inundacions i els usos als quals es destinin aquestes plantes soterrades hauran de ser compatibles amb els nivells de risc existents.

j) S'han d'adoptar estratègies ambientals estandarditzades com un programa de gestió ambiental segons una norma reconeguda.

k) Al trobar-se l'àmbit de la modificació inclòs dins de les servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura requerirà informe favorable de l'administració competent sobre les altures màximes permeses.

Redacció modificada:

1.- Els equipaments previstos seran de titularitat pública o mixta (públic-privada)

2.- Els equipaments de nova creació es concretaran per Estudi de Detall (ED) i la seva ordenació serà coherent amb l'entorn de cada emplaçament. Aquesta ordenació respectarà l'edificabilitat assignada, l'ús i l'alçada màxima funcional segons l'ús quan estigui assenyalada, dins de cada peça. L'alteració requerirà d'un pla especial.

3.- Els usos previstos per a cada peça d'equipament correspondran a:

Emplaçament	Ús	Alçada màxima
a) Joan Maragall/Av. Gabriel Alomar	Socio cultural / Administratiu Institucional / Esportiu / Recreatiu / Bar i restauració associats als equipaments que s'ubiquen en aquest àmbit	3 plantes
b) Joan Maragall/c. Manuel Azaña	Existent	
c) Av. De Mèxic/c. Ciutat	Assistencial/Sanitari/Social	3 plantes
d) C. Puerto Rico	Existent	
e) Av. De Mèxic/c. Puerto Rico (FIRA)	Administratiu - Institucional	Singular (ED)
f) Av. De Mèxic/c. Brotad	Administratiu - Institucional	3 plantes
g) C. Brotad	Socio cultural i Assistencial	5 plantes
i) Front de Mar (M. Azaña/C.Querétaro)	Socio cultural (Palau de Congressos)	
j) C. Bogotá	Sistema General Docent (Palma-Tech)	9 plantes en

complex
immobiliari

L'equipament e) del carrer Puerto Rico no es considera fora d'ordenació, i podrà mantenir la seva volumetria actual mentre no sigui transformat o ampliat.

L'equipament g) es preveu que pugui ser de titularitat mixta. La resta seran de titularitat pública.

4.- Els equipaments de nova creació hauran de preveure com a dotació mínima d'aparcament prevista per les normes del pla general, i sempre les mínimes necessàries per raons funcionals, de manera justificada.

5.- A l'equipament de la FIRA s'admet que es pugui destinar fins un màxim de 15.000m² de sostre addicional sobre l'edificabilitat assignada per sobre de rasant de referència de planta baixa, sempre que la seva destinació sigui per a ús aparcament. La solució de façanes i volums serà coherent amb les qualitats de la resta del conjunt.

6.- Equipament Palau de Congressos (epígraf 3.i):

a) Es preveu que l'equipament de nova creació en el front de mar sigui destinat a Palau de Congressos. El mateix incorpora una edificabilitat com a sales polivalents que podran ser destinades a usos complementaris de l'hotel previst en l'illa immediata, qualificada com a SL1 (hotel).

b) L'illa de l'equipament i l'hotel podran connectar-se per sota, o per sobre, del vial i l'espai públic amb un pas que no superarà els 10m d'amplada, i que es resoldrà de manera que no interfereixi en la correcta solució dels serveis públics subterranis. La superfície corresponent a dit pas soterrat o aeri podrà disposar d'una qualificació jurídica diferent de la resta de la superfície edificada que s'ubiqui a la parcel·la.

c) Dins de la de limitació de l'equipament, en front de mar, el projecte haurà d'ubicar una superfície de 545m² en forma d'espai públic, corresponent a la superfície d'espais lliures (EL) que la present modPGOU no concreta en el seu emplaçament, per facilitar el projecte d'equipament.

d) La superfície de parcel·la, de 8.468m², pot ser ocupada totalment en subsòl com en superfície. La superfície de soterrani o semisoterrani que s'ubiqui en el subsòl podrà disposar d'una qualificació jurídica diferent de la que se situï al sòl o en el vol de la parcel·la. Les places d'aparcament corresponents a l'hotel es podran ubicar en el subsòl de la parcel·la de l'equipament del Palau de Congressos, així com en el subsòl del vial de separació entre les dues parcel·les, que també podrà tenir una qualificació jurídica diferenciada de sòl i vol de vial.

e) L'alçada màxima serà de 20m en tota la seva ocupació, i pot excedir fins els 30m en el 30% de l'ocupació.

f) L'edificabilitat màxima prevista és de 17.500m² pel Palau de Congressos i de 3.000m² per a sales polivalents, que es podran associar a l'ús hotelier.

g) Per al desenvolupament de l'equipament s'haurà de convocar un concurs de projectes que permeti valorar l'opció més adient entre diferents alternatives que es puguin presentar. Una vegada construït, qualsevol obra que afecti a la seva envoltant haurà de tenir en compte la singularitat del conjunt Palau de Congressos i hotel, que seran avaluades en el seu conjunt e informades per la Comissió de Qualitat del Sector de Llevant (art.26 de les normes urbanístiques de la Mod.PGOU).

h) L'equipament es preveu que pugui ser de titularitat mixta.

i) S'hauran de disposar els corresponents equips de bombeig a les plantes soterrades, així com implantar les mesures constructives adients per evitar les inundacions i els usos als quals es destinin aquestes plantes soterrades hauran de ser compatibles amb els nivells de risc existents.

j) S'han d'adoptar estratègies ambientals estandarditzades com un programa de gestió ambiental segons una norma reconeguda.

k) Al trobar-se l'àmbit de la modificació inclòs dins de les servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura requerirà informe favorable de l'administració competent sobre les altures màximes permeses.

7.- Equipament Palma-Tech (epígraf 3.j):

a) Es defineix com a Sistema General la illa central del campus Palma-Tech amb clau SGEQ/SL4, amb una barreja d'usos privatis i de domini públic. No es podrà subdividir la parcel·la, quedant afectada en la seva totalitat al règim de propietat horitzontal entre els propietaris públics i privats del sostre edificat.

b) Es qualifica de *Zona EQ/SL4. Equipament comunitari i Terciari en ordenació volumètrica singular*, amb una superfície de 5.101 m² de sòl i una edificabilitat màxima permesa sobre rasant de 22.300 m² distribuïda de la següent manera:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Sostre amb afecció al Sistema d'equipaments comunitaris: | 10.000,00 m ² |
| - Sostre amb afecció a la zona Terciari en ordenació volumètrica singular: | 12.300,00 m ² |

c) L'ús de l'equipament serà docent, admetent-se també com a usos compatibles els corresponents al quadre nº7 de l'article 65 de les NU del PGOU vigent.

d) La ocupació en planta es regirà per les determinacions gràfiques establertes al plànol de volumetria modificat de la present Modificació, que defineix perímetres reguladors per a les diferents plantes.

e) L'alçada de les plantes correspon a la fixada a l'article 13.10 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant, però s'admetrà que l'increment del 10% de l'alçada s'apliqui també a l'equipament. S'admetrà la continuació de la pell de façana de l'edifici, fins a una altura de 3 metres per sobre del nivell de coberta, amb la finalitat d'amagar visualment les instal·lacions i altres cossos permesos des de la via pública.

f) La porció de sòl no edificable en cap planta i els porxos que es produeixin per la limitació de construir en planta baixa establerta gràficament al plànol de volumetria modificat de la present Modificació, i aquells que es proposin lliurement, tindran un ús obert i accessible. La seva superfície s'urbanitzarà amb els mateixos criteris que els espais lliures de l'entorn i podrà estar coberta per pèrgoles, claraboies o similars, integrades al projecte arquitectònic. Per sota d'aquesta superfície es permet la ubicació d'aparcaments amb un màxim de dues plantes soterrani.

g) La primera planta soterrani podrà destinar-se a ús educatiu sempre que es trobi en la situació 2, segons la redacció del PGU vigent i compleixin les condicions fixades per altra normativa sectorial concurrent, en especial la referida a seguretat i protecció contra incendis i inundabilitat. S'hauran de disposar els corresponents equips de bombeig a les plantes soterrades, així com implantar les mesures constructives adients per evitar les inundacions i els usos als quals es destinin aquestes plantes soterrades hauran de ser compatibles amb els nivells de risc existents.

h) L'illa on es situa l'equipament podrà connectar-se amb les dues illes veïnes que formen part del campus per sota de l'espai públic que les separa amb un pas que no superarà els 10m d'amplada, i que es resoldrà de manera que no interfereixi en la correcta solució dels serveis públics subterranis.

A la superfície corresponent al pas soterrat s'establirà un complex immobiliari amb una qualificació urbanística d'espai lliure (clau EL) en sòl i de zona Terciari en ordenació volumètrica singular (clau SL4) en subsòl. S'efectuaran les operacions jurídiques necessàries per a la segregació com a finques independents de la resta de sòl d'espai lliure i es requerirà la corresponent transmissió onerosa de la mateixa.

La connexió sotterrada complirà les següents condicions:

- Es permet un màxim de 2 (dos) nivells soterranis.
- La cara superior del sostre del primer soterrani estarà a una profunditat mínima de 1 metre respecte a la cota d'acabat de l'espai lliure urbanitzat.
- S'establiran els mecanismes i sistemes necessaris per a garantir una correcta urbanització que permetin la plantació d'elements vegetals i/o arbustos a la superfície.
- No es permet l'estacionament de vehicles.

La reurbanització de l'espai públic afectat es considera inseparable de l'obra privada que s'executi en el subsòl, s'executarà d'acord i amb una qualitat igual o superior a l'existent i anirà a càrrec del titular del subsòl.

i) S'admetrà l'aparcament mancomanat entre dues o tres de les illes objecte de la present Modificació connectats puntualment per sota l'espai públic, sempre que es presenti un "Projecte Urbà d'Ordenació" conjunt de les parcel·les implicades.

j) Si en el moment de sol·licitud de la corresponent llicència d'obres l'índex d'immissió encara se situa per sobre dels definits a la normativa, el projecte d'edificació del complex immobiliari situarà els usos docents als volums edificats situats fent façana al carrer Bogotà i a l'espai lliure situat davant de la illa 2.13, zones amb una menor afecció acústica de façana i les façanes integraran en el seu disseny elements que atenuïn el soroll (voladus, sortints, rebaixos, pantalles, materials...) entre 3 i 6dBa.

k) S'hauran de complir les mesures incloses a l'apartat 7. MESURES del Document Ambiental Estratègic:

- El projecte d'edificació contemplarà l'assoliment de la categoria de zero impacte en l'edificació (ZIB), preveient la compensació dels efectes ambientals produïts durant tot el cicle de vida de l'edifici. En tot cas, haurà de justificar-se el no assoliment d'aquesta categoria i assolir com a mínim la categoria d'edifici de consum nul (ZEB)
- El projecte d'edificació ha d'incloure diferents alternatives relatives a la seva eficiència energètica i, especialment, a les emissions amb gasos d'efecte hivernacle directes i indirectes, com també el cost del consum energètic corresponent a tota la seva vida útil.
- El projecte d'edificació ha d'incorporar generació solar fotovoltaica per a autoconsum en coberta o façana (integrada arquitectònicament) amb els mínims establerts pel CTE.
- S'utilitzaran cobertes enjardinades com a controlador passiu per a l'interior de l'edifici i millora del confort de l'ambient exterior immediat.

- Es minimitzaran els riscos d'inundació mitjançant el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl. Es fixa un IDEEU mínim de l'espai lliure interior de parcel·la de 20 amb un mínim de 0,2 de component de sòl.
- Les edificacions de parcel·les amb espai verd incorporat, preferiblement han de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables i, si és el cas, han de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i rentats).
- En els edificis de nova construcció s'utilitzarà aigua regenerada per les cisternes de WC. En el cas de que l'aigua regenerada no estigui disponible, els edificis hauran d'emprar sistemes de recuperació d'aigua procedent de les dutxes i rentamans, sempre que sigui tècnica i econòmicament viable. Només en cas de justificació tècnica i econòmica en el projecte d'edificació, es podrà utilitzar aigua potable per aquest ús.

ARTICLE 12. RÈGIM D'USOS

Es modifica l'article 12, Règim d'usos per a les Zones S, s'afegeixen dos apartats, un on es defineixen nous usos industrials, especificant les situacions permeses i un altre on s'amplia la definició de l'ús residencial comunitari, especificant també les situacions permeses.

Redacció actual:

La regulació d'usos es concreta a partir de l'article 65 (abans 126) de les Normes Urbanístiques del PGOU modificades, juliol 2004, amb les següents precisions:

Zones B. S'admeten els usos residencials, comercials, administratius i turístics i hotelers, així com la resta d'usos del quadre número 1, d'acord amb el qual es regulen. Es prohibeixen els usos del tipus 4.4 – establiments públics- amb excepció de la restauració i bars d'horari diürn.

Zones E. S'admeten els usos residencials i turístics i hotelers, i parcialment els comercials i administratius, així com la resta d'usos del quadre número 1, d'acord amb el qual es regulen. Es limiten els usos comercials i administratius, que no poden superar el 40% del sostre de cada illa. Es prohibeixen els usos del tipus 4.4 – establiments públics- amb excepció de la restauració i bars d'horari diürn.

Zones S. S'admeten els usos comercials, administratius i turístics i hotelers, i parcialment els residencials, així com la resta d'usos del quadre número 5, d'acord amb el qual es regulen. Es limita l'ús d'habitatge fins un màxim del 30% del sostre de cada illa, amb excepció de les subzones SL3 i SL4, que no admeten habitatge.

Redacció modificada:

1.- La regulació d'usos es concreta a partir de l'article 65 (abans 126) de les Normes Urbanístiques del -GOU modificades, juliol 2004, amb les següents precisions:

Zones B. S'admeten els usos residencials, comercials, administratius i turístics i hotelers, així com la resta d'usos del quadre número 1, d'acord amb el qual es regulen. Es prohibeixen els usos del tipus 4.4 – establiments públics- amb excepció de la restauració i bars d'horari diürn.

Zones E. S'admeten els usos residencials i turístics i hotelers, i parcialment els comercials i

administratius, així com la resta d'usos del quadre número 1, d'acord amb el qual es regulen. Es limiten els usos comercials i administratius, que no poden superar el 40% del sostre de cada illa. Es prohibeixen els usos del tipus 4.4 – establiments públics- amb excepció de la restauració i bars d'horari diürn.

Zones S. S'admeten els usos comercials, administratius i turístics i hotelers, els industrials telemàtics, quaternari d'avantguarda i I+D i parcialment els residencials, així com la resta d'usos del quadre número 5, d'acord amb el qual es regulen. Es limita l'ús d'habitatge fins un màxim del 30% del sostre de cada illa, amb excepció de les subzones SL3 i SL4, que no admeten habitatge. Es limita l'ús turístic i l'alberg juvenil a un 30% del sostre de cada illa, excepte a la zona SL4 on es permetrà que es destini un sostre total de 19.500m² (el 30% de 65.000m²) als usos turístics i residencial comunitari, dels quals es podrà destinar un màxim de 7.500m² de sostre a ús turístic, a ubicar a la parcel·la 1.15 i un màxim de 12.000m² a ús residencial comunitari, a ubicar a la parcel·la 2.13.

2.- Es defineixen els següents usos industrials nous admesos a les zones S:

a) Ús industrial telemàtic. Inclou platons de televisió, els centres de processament de dades i estudis gràfics en els quals el producte i el seu desenvolupament sigui eminentment digital o creació de continguts audiovisuals digitals, ja sigui de naturalesa pública o privada. Permès en situació 1,2,3 i 4.

b) Ús industrial quaternari d'avantguarda. Comprèn les activitats del sector econòmic relacionades amb la recerca, el desenvolupament de tecnologies avançades, de recerca científica, innovació, i de qualsevol altra mena de promoció de desenvolupament que es pugui entendre com a avenços d'alta tecnologia o indústria més avançada. Permès en situació 1,2,3 i 4.

c) Ús industrial I+D. Qualsevol activitat vinculada al desenvolupament de tecnologies avançades i de recerca científica o de qualsevol altre tipus vinculada a la promoció inicial i la recerca. Aquestes activitats, com a principals o bàsiques, poden donar cabuda, sense cap limitació, a altres activitats que hagin de desenvolupar-se com a suport d'aquestes, de manera que permetin el suport, la recerca i el bon desenvolupament de les primeres. Permès en situació 1,2,3 i 4.

3.- S'amplia la definició de l'ús residencial comunitari establerta al PGOU (el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació com col·legis majors, residències, albergs, etc) amb noves formes d'habitatge comunitari: edificis destinats al co-living, co-housing i altres, formats per petites unitats habitacionals que disposin de serveis comunitaris per fomentar les relacions interpersonals (bugaderia, restaurant, sales comunes, gimnàs, zones a l'aire lliure i d'esbarjo...), i no subjectes a divisió de propietat horitzontal. Permès en situació 1,2,3 i 4.

ARTICLE 21

Es modifica l'article 21, ordenació de l'edificació de la subzona SL4. Terciari en ordenació volumètrica singular 2 corregint una errada material a l'apartat a), modificant l'apartat c), d), e) i f) i afegint els apartats g), h), i), j), k), l), i m).

Redacció actual:

a) Es regulen d'acord amb el que estableixen les normes del PGOU per a les zones "S" a l'article 137 (abans 224), segons la major alçada fixada en cada illa, i d'acord amb les especificacions

d'ordenació, edificabilitat màxima i usos que s'assenyales en aquesta modificació de PGOU.

b) S'haurà de redactar un projecte unitari de cada illa.

c) La modificació de l'ordenació de volums requerirà un Estudi de Detall conjunt de les tres illes de la mateixa subzona.

d) Les alçades assenyalades són màximes. Les més altes només es podran modificar amb un pla especial.

e) No s'admet l'ús habitatge.

f) S'haurà de preveure com a mínim 1,5 places d'aparcament per cada 100m² construïts o fracció.

Redacció modificada:

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

b) S'haurà de redactar un projecte unitari de cada illa.

c) La modificació de l'ordenació de volums així com la distribució de sostre màxim destinat a usos turístics i residencial comunitari de cada illa podrà modificar-se amb la tramitació d'un Estudi de Detall conjunt de les tres illes de la mateixa zona.

d) Les alçades assenyalades són màximes. Les més altes només es podran modificar amb un pla especial. L'alçada de les plantes correspon a la fixada a l'article 13.10 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant, però s'admetrà que l'increment del 10% de l'alçada s'apliqui també a l'ús turístic i l'industrial. Es permet la continuació de la pell de façana de l'edifici, fins a una altura de 3 metres per sobre de la cara superior del forjat de coberta, amb la finalitat d'amagar visualment les instal·lacions i altres cossos permesos des de la via pública.

e) S'admet l'ús habitatge residencial comunitari només a la parcel·la 2.13 i es limita a 12.000m² de sostre. L'ús turístic s'admet només a la illa 1.15 i es limita a 7.500m² de sostre. L'ús comercial es limitarà al petit comerç (fins a 700 m²) i equipaments comercials de mida mitjana -EC Tm- (d'entre 700 m² i 1.500 m²) segons definició i regulació del PECMa.

f) El nombre de places d'aparcament s'establirà en funció dels usos previstos als projectes edificatoris, segons la norma vigent al moment d'atorgament de la llicència d'edificació.

g) El nivell de la planta baixa haurà de situar-se a la cota mínima necessària per evitar la inundació de la planta baixa, segons el règim Q-500 i l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, quan l'ús sigui residencial comunitari. Si en algun punt de la planta baixa, aquesta es situa a una altura superior a 1 metre de la urbanització que l'envolta, no perdrà la condició de planta baixa i les regulacions sobre alçades s'adaptaran a aquesta circumstància. La no inundabilitat de la planta baixa també podrà assegurar-se per mesures d'estanqueïtat de la mateixa, independentment de la cota la seva cara superior.

h) La parcel·la mínima a efectes d'implantació de l'ús turístic és de 1.000m² i s'estableix un front mínim de 12m, per tal de complir amb el principi d'ús exclusiu de la Llei 8/2012. El Projecte de parcel·lació que es redacti s'haurà d'acompanyar del corresponent "Projecte Urbà d'Ordenació" amb l'àmbit mínim de la superfície de la illa afectada per la parcel·lació, i la definició pròpia d'un

avantprojecte d'arquitectura i el grau de precisió suficient per a ser informats per la Comissió de Qualitat. El "Projecte Urbà d'Ordenació" justificarà i legitimarà la subdivisió de la parcel·la proposada.

i) La porció de sòl no edificable situada a la illa 2.13 en perpendicular al carrer Barranquilla romandrà de titularitat privada, però el seu ús serà obert i accessible, i urbanitzada amb els mateixos criteris que els espais lliures de l'entorn i podrà estar coberta per pèrgoles, claraboies o similars, integrades al projecte arquitectònic. Per sota d'aquesta superfície es permet la ubicació d'aparcaments –fins a un màxim de dos soterranis. S'establiran els mecanismes i sistemes necessaris per a garantir una correcta urbanització que permetin la plantació d'elements vegetals i/o arbustos a la superfície.

j) El projecte d'edificació de la parcel·la 2.13 situarà els usos residencials comunitaris als volums edificables situats a ponent del nou passatge regulat a l'apartat i).

k) Les illes qualificades de SL4 podran connectar-se amb la illa que conté l'equipament general en plantes sotarasant, segons l'establert a l'epígraf 7h de l'article 10 modificat per aquesta Modificació de PGOU.

l) Les façanes dels edificis terciaris i hotelers integraran en el seu disseny elements que atenuïn el soroll (voladius, sortints, rebaixos, pantalles, materials...) entre 3 i 6dBa si en el moment de sol·licitud de la corresponent llicència d'obres, l'índex d'immissió encara se situa per sobre dels definits a la normativa.

m) S'hauran de complir les mesures incloses a l'apartat 7. MESURES del Document Ambiental Estratègic:

- Tots els edificis terciaris i residencials seran com a mínim de consum d'energia quasi nul (nZEB), d'acord amb les definicions i límits respecte l'edifici de referència vigents en el moment de sol·licitar la llicència. En aquest sentit, els edificis hauran de d'obtenir una qualificació energètica "B" o superior, segons els procediments regulats al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis.
- El projecte d'edificació ha d'incorporar generació solar fotovoltaica per a autoconsum en coberta o façana (integrada arquitectònicament) amb els mínims establerts pel CTE.
- S'utilitzaran cobertes enjardinades com a controlador passiu per a l'interior de l'edifici i millora del confort de l'ambient exterior immediat.
- Es minimitzaran els riscos d'inundació mitjançant el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl. Es fixa un IDEEU mínim de l'espai lliure interior de parcel·la de 50 amb un mínim de 0,4 de component de sòl.
- Les edificacions de parcel·les amb espai verd incorporat, preferiblement han de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables i, si és el cas, han de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i rentats).
- En els edificis de nova construcció s'utilitzarà aigua regenerada per les cisternes de WC. En el cas de que l'aigua regenerada no estigui disponible, els edificis d'ús no residencial privat de nova construcció hauran d'emprar sistemes de recuperació d'aigua procedent de les

duxes i rentamans, sempre que sigui tècnica i econòmicament viable. Només en cas de justificació tècnica i econòmica en el projecte d'edificació, es podrà utilitzar aigua potable per aquest ús.

4.1.3 SERVITUDS AERONÀUTIQUES

La totalitat de l'àmbit es troba inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques. L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (posts, antenes, aerogeneradors, incloses les pales), mitjans necessaris per a la construcció (incloses les gúes de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

Les noves construccions hauran de complir l'establert a l'article 97 de les Normes Urbanístiques del PGOU vigent.

FITXES DE SISTEMES

Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ

SITUACIÓ

FULL UTM

FULL 500

FULL 1000

FULL 5000

IDENTIF

CODI

CARRER

REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI (1)

NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS

PLANEJAM. APROV.

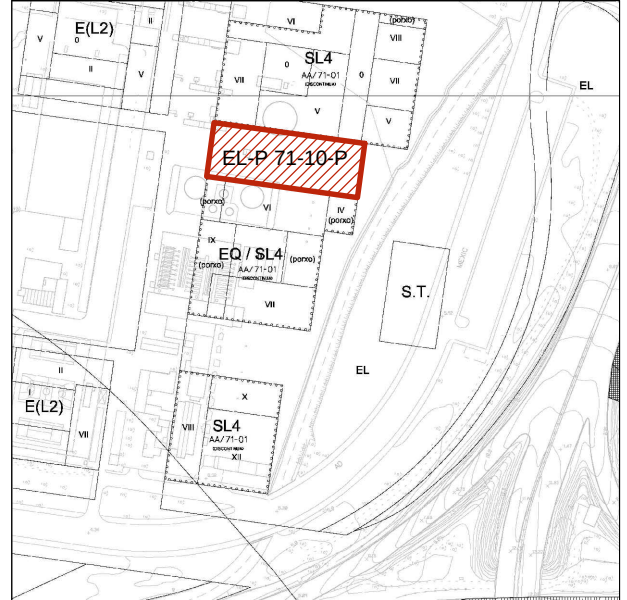
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL

ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA

ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions

- (1) Es permet la connexió de les dues illes adjacents pel subsòl amb un pas que no superarà els 10m d'amplada, i que es resoldrà de manera que no interfereixi en la correcta solució dels serveis públics subterranis.

A la superfície corresponent al pas soterrat s'establirà un complex immobiliari amb una qualificació urbanística d'espai lliure (clau EL) en sòl i de zona Terciari en ordenació volumètrica singular (clau SL4) en subsòl. S'efectuaran les operacions jurídiques necessàries per a la segregació com a finques independents de la resta de sòl d'espai lliure i es requerirà la corresponent transmissió onerosa de la mateixa.

La connexió sotterrada complirà les següents condicions:

- Es permet un màxim de 2 (dos) nivells soterranis.
- La cara superior del sostre del primer soterrani estarà a una profunditat mínima de 1 metre respecte a la cota d'acabat de l'espai lliure urbanitzat.
- S'establiran els mecanismes i sistemes necessaris per a garantir una correcta urbanització que permetin la plantació d'elements vegetals i/o arbusts a la superfície.
- No es permet l'estacionament de vehicles.

La reurbanització de l'espai públic afectat es considera inseparable de l'obra privada que s'executi en el subsòl, s'executarà d'acord i amb una qualitat igual o superior a l'existent i anirà a càrrec del titular del subsòl.

Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ

SITUACIÓ

FULL UTM

FULL 500

FULL 1000

FULL 5000

IDENTIF

CODI

CARRER

REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI (1)

NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS

PLANEJAM. APROV.

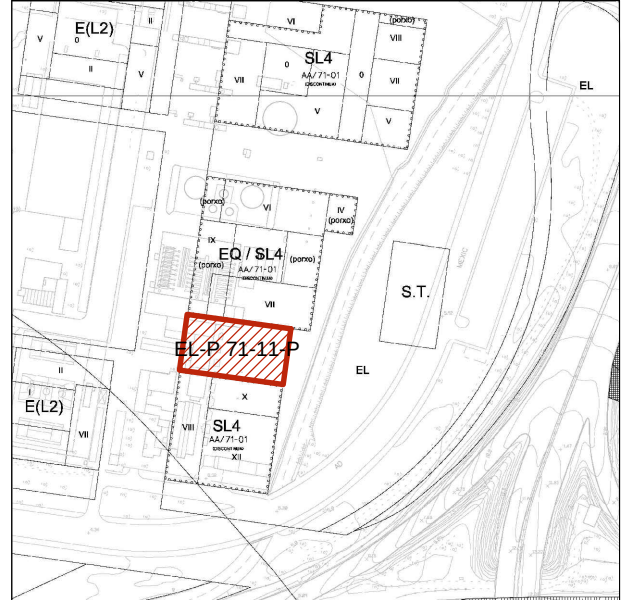
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL

ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA

ÀMBIT ETAPES



5.- Observacions

- (1) Es permet la connexió de les dues illes adjacents pel subsòl amb un pas que no superarà els 10m d'amplada, i que es resoldrà de manera que no interfereixi en la correcta solució dels serveis públics subterranis.

A la superfície corresponent al pas soterrat s'establirà un complex immobiliari amb una qualificació urbanística d'espai lliure (clau EL) en sòl i de zona Terciari en ordenació volumètrica singular (clau SL4) en subsòl. S'efectuaran les operacions jurídiques necessàries per a la segregació com a finques independents de la resta de sòl d'espai lliure i es requerirà la corresponent transmissió onerosa de la mateixa.

La connexió sotterrada complirà les següents condicions:

- Es permet un màxim de 2 (dos) nivells soterranis.
- La cara superior del sostre del primer soterrani estarà a una profunditat mínima de 1 metre respecte a la cota d'acabat de l'espai lliure urbanitzat.
- S'establiran els mecanismes i sistemes necessaris per a garantir una correcta urbanització que permetin la plantació d'elements vegetals i/o arbustos a la superfície.
- No es permet l'estacionament de vehicles.

La reurbanització de l'espai públic afectat es considera inseparable de l'obra privada que s'executi en el subsòl, s'executarà d'acord i amb una qualitat igual o superior a l'existent i anirà a càrrec del titular del subsòl.

Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ PALMA-TECH

SITUACIÓ 72 LLEVANT

FULL UTM 77-29-N

FULL 500 *

FULL 1000 K-21

FULL 5000 *

IDENTIF SGEQ-SL4

CODI SGEQ-SL4

CARRER

Bogotà

REF. CAD

2199101DD7729G0001QL

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE 44,84% (1)

NÚM. INVENT. *

DOMINI CONDOMINI

ÚS DOCENT

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ SGEQ / SL4

CATÀLEGS *

PLANEJAM. APROV. *

PLANEJAMENT *

ALTRES *

CLASIF. SÒL S.U.

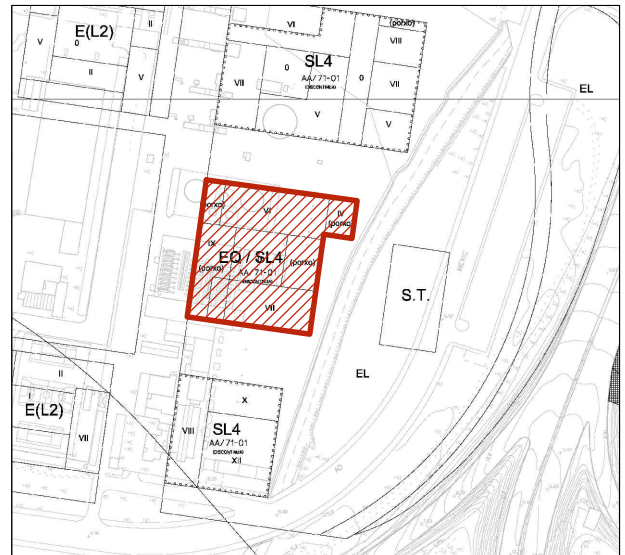
4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ CONDOMINI

SISTEMA CESSIÓ (2)

ÀMBIT AA 71-01

ETAPES 1



5.- Observacions

(1) Sòl en complex immobiliari. Parcel·la de 5.101m2 de sòl qualificada amb doble clau SGEQ/SL4, dels quals el 44,84% correspon a l'equipament general i el 55,16% a sòl terciari d'ús privat, segons es regula a l'article 10.7 de la normativa de la present modificació. No es podrà subdividir la parcel·la, quedant afectada en la seva totalitat al règim de propietat horitzontal entre els propietaris públics i privats del sostre edificat.

S'estableix una edificabilitat total de 22.300m2 de sostre, dels quals 10.000m2 tindran afectació de Sistema general d'equipaments comunitaris, clau SGEQ i 12.300m2 tindran afectació de zona Terciari en ordenació volumètrica singular, clau SL4

(2) Obtenció del sòl per cessió gratuïta en virtut de Conveni.

- L'ús de l'equipament serà docent, admetent-se també com a usos compatibles els corresponents al quadre nº7 de l'article 65 de les NU del PGOU vigent.

- La ocupació en planta es regirà per les determinacions gràfiques establertes al plànol de volumetria modificat de la present Modificació, que defineix perímetres reguladors per a les diferents plantes.

- L'alçada de les plantes correspon a la fixada a l'article 13.10 del text refós de les Normes de la Mod PGOU Sector Llevant, però s'admetrà que l'increment del 10% de l'alçada s'apliqui també a l'equipament. S'admetrà la continuació de la pell de façana de l'edifici, fins a una altura de 3 metres per sobre del nivell de coberta, amb la finalitat d'amagar visualment les instal·lacions i altres cossos permesos des de la via pública.

- La porció de sòl no edificable en cap planta i els porxos que es produeixin per la limitació de construir en planta baixa establerta gràficament al plànol de volumetria modificat de la present Modificació, i aquells que es proposin lliurement, tindran un ús obert i accessible. La seva superfície s'urbanitzarà amb els mateixos criteris que els espais lliures de l'entorn i podrà estar coberta per pèrgoles, claraboies o similars, integrades al projecte arquitectònic. Per sota d'aquesta superfície es permet la ubicació d'aparcaments amb un màxim de dues plantes soterrani.

- La primera planta sotterrani podrà destinar-se a ús educatiu sempre que es trobi en la situació 2, segons la redacció del PGU vigent i compleixin les condicions fixades per altra normativa sectorial concurrent, en especial la referida a seguretat i protecció contra incendis i inundabilitat. S'hauran de disposar els corresponents equips de bombeig a les plantes soterrades, així com implantar les mesures constructives adients per evitar les inundacions i els usos als quals es destinin aquestes plantes soterrades hauran de ser compatibles amb els nivells de risc existents.

- L'illa on es situa l'equipament podrà connectar-se amb les dues illes veïnes que formen part del campus per sota de l'espai públic que les separa amb un pas que no superarà els 10m d'amplada, i que es resoldrà de manera que no interfereixi en la correcta solució dels serveis públics subterranis.

A la superfície corresponent al pas soterrat s'establirà un complex immobiliari amb una qualificació urbanística d'espai lliure (clau EL) en sòl i de zona Terciari en ordenació volumètrica singular (clau SL4) en subsòl. S'efectuaran les operacions jurídiques necessàries per a la segregació com a finques independents de la resta de sòl d'espai lliure i es requerirà la correponent transmissió onerosa de la mateixa.

(continua)

Observacions (continuació)

La connexió soterrada complirà les següents condicions:

- Es permet un màxim de 2 (dos) nivells soterranis.
- La cara superior del sostre del primer soterrani estarà a una profunditat mínima de 1 metre respecte a la cota d'acabat de l'espai lliure urbanitzat.
- S'establiran els mecanismes i sistemes necessaris per a garantir una correcta urbanització que permetin la plantació d'elements vegetals i/o arbustos a la superfície.
- No es permet l'estacionament de vehicles.

La reurbanització de l'espai públic afectat es considera inseparable de l'obra privada que s'executi en el subsòl, s'executarà d'acord i amb una qualitat igual o superior a l'existent i anirà a càrrec del titular del subsòl.

- S'admetrà l'aparcament mancomanat entre dues o tres de les illes objecte de la present Modificació connectats puntualment per sota l'espai públic, sempre que es presenti un "Projecte Urbà d'Ordenació" conjunt de les parcel·les implicades.
- Si en el moment de sol·licitud de la corresponent llicència d'obres l'índex d'immissió encara se situa per sobre dels definits a la normativa, el projecte d'edificació del complex immobiliari situarà els usos docents als volums edificats situats fent façana al carrer Bogotà i a l'espai lliure situat davant de la illa 2.13, zones amb una menor afecció acústica de façana i les façanes integraran en el seu disseny elements que atenuïn el soroll (voladius, sortints, rebaixos, pantalles, materials...) entre 3 i 6dBa.
- S'hauran de complir les mesures incloses a l'apartat 7. MESURES del Document Ambiental Estratègic:
 - El projecte d'edificació contemplarà l'assoliment de la categoria de zero impacte en l'edificació (ZIB), preveient la compensació dels efectes ambientals produïts durant tot el cicle de vida de l'edifici. En tot cas, haurà de justificar-se el no assoliment d'aquesta categoria i assolir com a mínim la categoria d'edifici de consum nul (ZEB)
 - El projecte d'edificació ha d'incloure diferents alternatives relatives a la seva eficiència energètica i, especialment, a les emissions amb gassos d'efecte hivernacle directes i indirectes, com també el cost del consum energètic corresponent a tota la seva vida útil.
 - El projecte d'edificació ha d'incorporar generació solar fotovoltaica per a autoconsum en coberta o façana (integrada arquitectònicament) amb els mínims establerts pel CTE.
 - S'utilitzaran cobertes enjardinades com a controlador passiu per a l'interior de l'edifici i millora del confort de l'ambient exterior immediat.
 - Es minimitzaran els riscos d'inundació mitjançant el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl. Es fixa un IDEEU mínim de l'espai lliure interior de parcel·la de 20 amb un mínim de 0,2 de component de sòl.
 - Les edificacions de parcel·les amb espai verd incorporat, preferiblement han de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables i, si és el cas, han de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i rentats).
 - En els edificis de nova construcció s'utilitzarà aigua regenerada per les cisternes de WC. En el cas de que l'aigua regenerada no estigui disponible, els edificis hauran d'emprar sistemes de recuperació d'aigua procedent de les dutxes i rentamans, sempre que sigui tècnica i econòmicament viable. Només en cas de justificació tècnica i econòmica en el projecte d'edificació, es podrà utilitzar aigua potable per aquest ús.

FITXA DE L'ACTUACIÓ AÏLLADA

FITXA D'ACTUACIÓ AÏLLADA

1- Identificació

CODI **AA/71-01**

DENOMINACIÓ **CAMPUS PALMA - TECH**

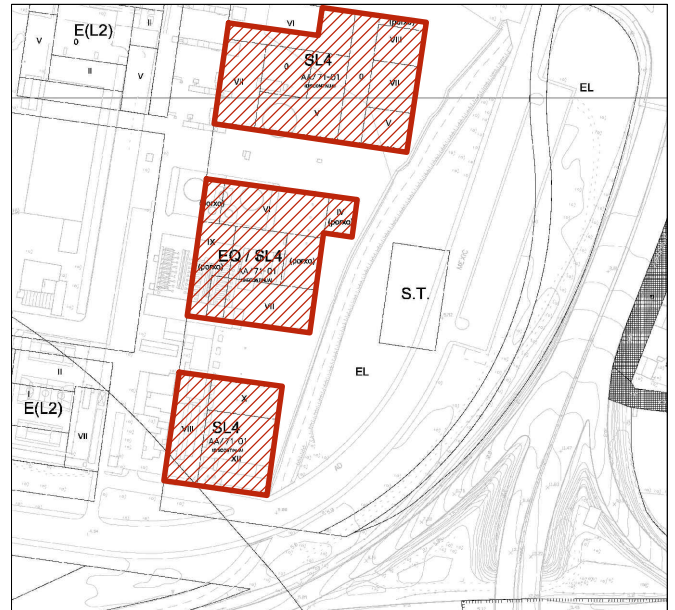
SITUACIÓ **SECTOR LLEVANT FAÇANA MARÍTIMA**

SECTOR **72** **SECTOR DE LLEVANT**

PLÀNOLS **1/1000** **K-20 i K-21**

2- Sistemes locals de cessió

CLASSE	IDENTIFICANT/CODI
ESPAIS LLIURES 0	*
EQUIPAMENTS 44,84% de 5.101 (1)	SGEQ / SL4
VIALS I INF. 0	
TOTAL 0	



3- Superfícies

SUP. SÒL NO LUCRATIU 44,84% (1)	
SUP. SÒL LUCRATIU 9.617 + 55,16% de 5.101 (2)	
TOTAL 14.718	

4- Ordenació

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANÇA	COEF. EDIFICABILITAT MITJA	SUP.SÒL	EDIFICABILITAT
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	*	0.00	0	0
	AÏLLADA	*	0.00	0	0
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	*	0.00	0	0
	AÏLLADA	*	0.00	0	0
	VOL. ESP.	*	0.00	0	0
SECUNDARI	TOTES	*	0.00	0	0
TERCIARI	TOTES	SL4	4,96	9.617	47.700
EQUIPAMENTS / TERCIARI	TOTES (3)	SGEQ / SL4	4,37	5.101	12.300

5- Superfície edificable

6- Estàndards Urbanístics

EDIFICABILITAT MÀX.(m2t) 60.000 (4)	DENSITAT MÀX. VIVENDES (viv/ha) 	NUM. VIV. MÀX (viv.)
COEF. EDIFICABILITAT MÀX. (m2t/m2) 4,75	DENSITAT POBLACIÓ MÀX. (hab/ha) 	NUM. HAB. MÀX (hab.)

7- Gestió, programació i planejament

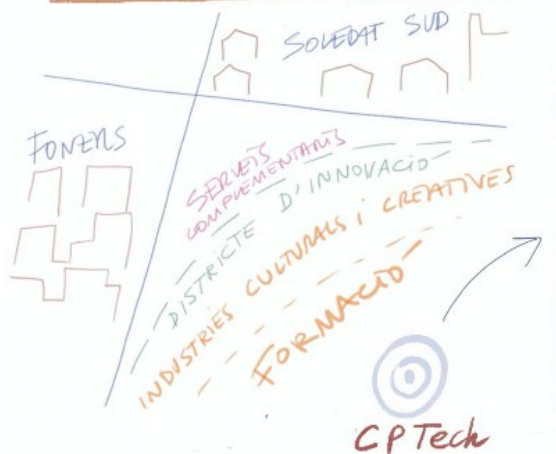
PLANEJAMENT APROVAT *	SISTEMA D'ACTUACIÓ CESSIÓ GRATUÏTA (5)
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR *	PLA D'ETAPES 1

8- Observacions

- (1) i (2) Sòl en complex immobiliari. Parcel·la de 5.101m2 de sòl qualificada amb doble clau SGEQ/SL4. No es podrà subdividir la parcel·la, quedant afectada en la seva totalitat al règim de propietat horitzontal entre els propietaris públics i privats del sostre edificat.
- (3) S'estableix una edificabilitat total de 22.300m2 de sostre, dels quals 10.000m2 tindran afectació de sistema general d'equipaments comunitaris, clau SGEQ i 12.300m2 tindran afectació de zona Terciari en ordenació volumètrica singular, clau SL4.
- (4) Sostre NO lucratiu = 10.000m2st Sostre lucratiu = 60.000m2st
- (5) Obtenció del sòl d'equipament per cessió gratuïta en virtut de Conveni. L'Ajuntament, en el marc del conveni amb la UIB que estableix la participació de la Universitat en el Districte Llevant, establirà en el seu moment les condicions d'aquesta participació.

ANNEX: PROGRAMA PROVISIONAL DEL DEPARTAMENT D'ENGINYERIA DE LA UIB

RAMON LLUÏ 2030 - CAMPUS PALMA TECH



① Acceleració i suport a la I+D+i de la indústria de les Illes Balears

② Cogeneració de coneixement i formació permanent STEM

MOTIVACIÓ

UNS NOUS ESTUDIS DE GRAU
GRAU EN TECNOLOGIA DEL
DISSENY

• ESPAIS POLIVALENTS PER FORMACIÓ

• LABORATORIS

• ESPAIS PER RECERCA

• ESPAIS DE VISITA OBERTS
A LA SOCIETAT

• CÀTEDRES / EMPRESA

→ **ENGINEERIES**

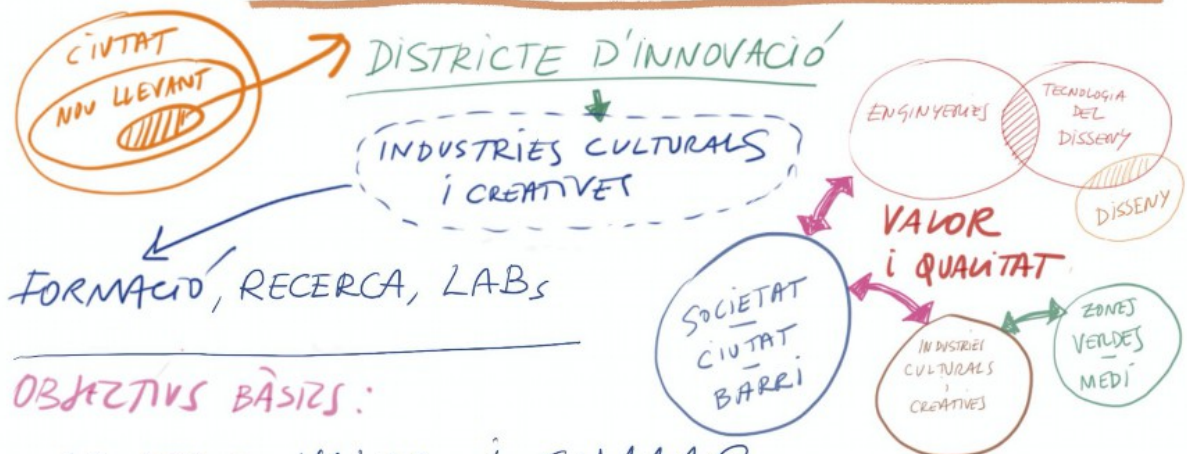
• mecànica

• rehabilitació estructural

• salubritat en edificació

• electrònica industrial

• tecnologies SMART



OBJECTIUS BÀSICS:

• APORTAR VALOR I SUMAR

ESPAIS DE QUALITAT

Redactat per:

Antoni Cladera, Bartomeu Alorda, Joan Muñoz, Miquel Roca, Ramon Pujol, Vicenç Canals

CAMPUS PALMA TECH

Motivació

Una societat moderna i dinàmica és aquella que aposta per la **dinamització del talent** i l'**impuls de la innovació** en tots els processos, serveis i productes que els diferents sectors industrials generen. En aquesta línia acostar les activitats de recerca, docència i innovació que és capaç de generar la universitat de les Illes Balears, com entitat generadora del coneixement, és la principal motivació d'aquesta iniciativa que pretén dotar i obrir a la Ciutat uns **espais de qualitat, mostradors del coneixement** i amb oferta de **serveis per a impulsar el talent** tant de les empreses com dels particulars. Avui en dia, els mercats globals aposten per un valor afegit provinent principalment de la tecnologia i la innovació que els béns i serveis incorporen en transformar el coneixement en valor comercial. D'aquesta manera, els esforços en R+D vinculat a l'activitat empresarial té un major efecte multiplicador per a la renda dels habitants d'un territori que la que pugui mai aconseguir l'activitat d'R+D que desenvolupa el sector públic [1].

Aquesta proposta persegueix la **creació de ponts** entre l'activitat acadèmica i la industrial que assegurin **un model socioeconòmic basat en el talent i el coneixement** que permeti oferir una **millor qualitat de vida** als residents a les Illes Balears. Així aquesta proposta es centra en dues accions principals:

1. Acceleració i suport a la I+D+i de la indústria de les Illes Balears

- La competitivitat del sistema de ciència i tecnologia espanyol depèn en gran mesura de la capacitat de produir resultats que puguin ser emprats per les empreses mitjançant processos d'innovació tecnològica. Per tant, es primordial **incrementar el rendiment de transferència de l'activitat investigadora existent** a la UIB i centres de recerca.
- Desenvolupar dinàmiques de R+D+i que aportin **noves capacitats al teixit industrial** majoritari de les Illes Balears: les microempreses i PIMES (més de l'90%), i així, accelerar l'**entrada de finançament del sector industrial** per deixar de ser la regió espanyola amb el percentatge més baix sobre població (12,8%) d'empreses que van assignar part del seu pressupost a activitats innovadores, en el període 2016-18, segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) [2].

2. Cogeneració del coneixement y formació permanent STEM

- **Fomentar la competitivitat i la innovació del sistema productiu** i fer front als reptes actuals de la societat mitjançant un impuls definitiu a la investigació, obrint espais per la cogeneració de nou coneixement mitjançant la col·laboració de la universitat i la societat.
- Dotació d'espais de **formació permanent STEM com a mecanisme essencial de transferència de tecnologia i de coneixement als sectors de la societat** [3]. La proposta d'especialitzacions d'interès al mercat laboral mitjançant laboratoris d'experimentació i validació del coneixement permetrà cobrir de forma ràpida i dinàmica la futura demanda.

Proposta

Donat que la **formació permanent de la societat és una de les millors vies de transformació**, en el Campus Palma Tech es volen establir mecanismes i procediments innovadors per **obrir ponts i col·laboracions properes a les necessitats de formació** de l'entorn socioeconòmic contribuint a la millora de la competitivitat del teixit industrial de les Illes Balears.

El Campus Palma Tech persegueix la concentració d'espais amb les següents funcions:

- Espais **polivalents** de formació acadèmica i de millora professional
- Espais de **laboratoris per aprendre i oferir serveis professionals** d'acompanyament als processos d'innovació industrial
- Espais per la **recerca universitària** que permetin la realització d'activitats de cocreació (grups de recerca i societat) del coneixement
- Espais de visita per **facilitar l'encontre entre la societat i el coneixement**, així com la promoció de la participació competitiva a la resolució de reptes de la societat
- Espais **oberts al desenvolupament i la innovació**: Tallers de desenvolupament orientats a projectes i tallers per explorar **l'enginyeria sense límits**

Campus Palma Tech proposa convertir-se en el **mostrador tecnològic que complementa i completa** el sistema Balear de R+D+i: on el **Parc Bit** concentra **la innovació sobre bits i la informació** i el **Campus Palma Tech** es focalitzarà amb les **tecnologies aplicades a la matèria**: Enginyeria Industrial, Mecànica, Energètica, de la Construcció i Electrònica.

A continuació es detallen els cinc laboratoris que dotarien de continguts la proposta de Campus Palma Tech amb recursos per a desenvolupar activitats de recerca, docència i innovació en el marc d'una metodologia interna de col·laboració multidisciplinària:

1. Laboratori d'enginyeria mecànica, energètica i instal·lacions industrials (1.500 m²)
2. Laboratori de rehabilitació estructural i extensió de vida útil de les construccions (1.000 m²)
3. Laboratori de salubritat en edificació, confort tèrmic i construcció sostenible (300 m²)
4. Laboratori enginyeria electrònica industrial (1.000 m²)
5. Laboratori/Taller Smart d'aplicacions de tecnologies (1.000 m²)

Així s'estima unes necessitats d'espai totals de 11.800 m² que es proposa repartir en:

- 4.800 m² pels laboratoris.
- 1.500 m² per espais per investigadors, col·laboradors i investigadors en formació.
- 2.000 m² per aules polivalents per formació usant didàctiques actives i col·laboratives centrades en l'estudiant.
- 500 m² per serveis administratius.
- 1.000 m² per espais per l'estudi, la realització de projectes d'estudiants, associacions d'estudiants i voluntariat tecnològic.
- 1.000 m² per incubar empreses start-ups d'estudiants (coworking Palma Activa).
- 1.000 m² per incubar projectes d'empresa externs.

En aquest punt es visualitza una **xarxa de relacions** amb altres propostes que conflueixen al districte d'innovació i que **motiven l'emplaçament conjunt** dins la ciutat de Palma:

- **Impuls de l'emprenedoria a Palma** mitjançant l'estreta col·laboració amb entitats com **Palma Activa** que facilitin dinamitzar les iniciatives dels estudiants per motivar la cultura

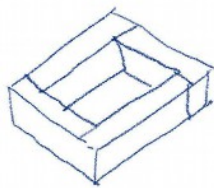
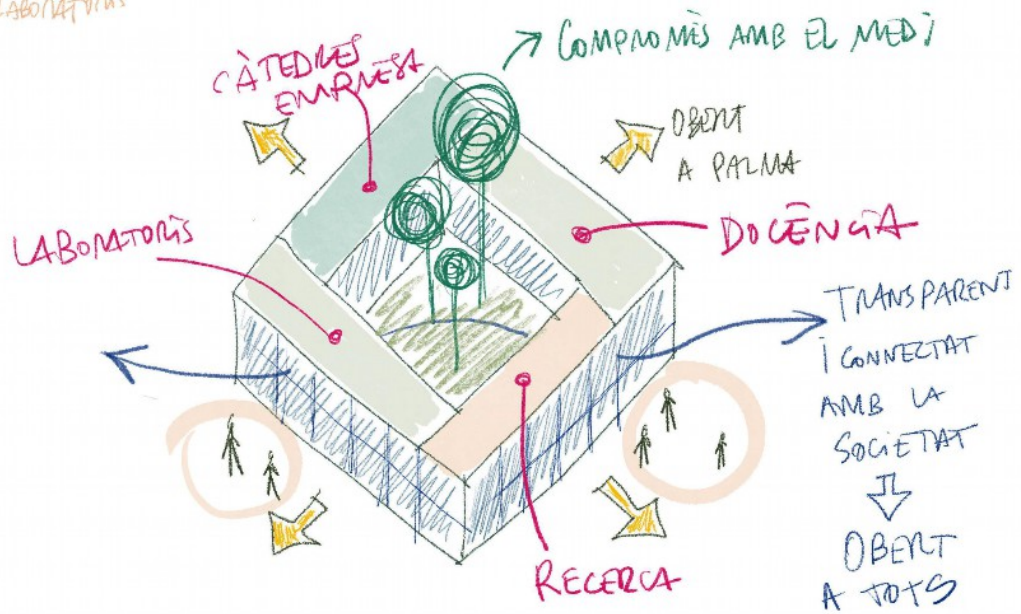
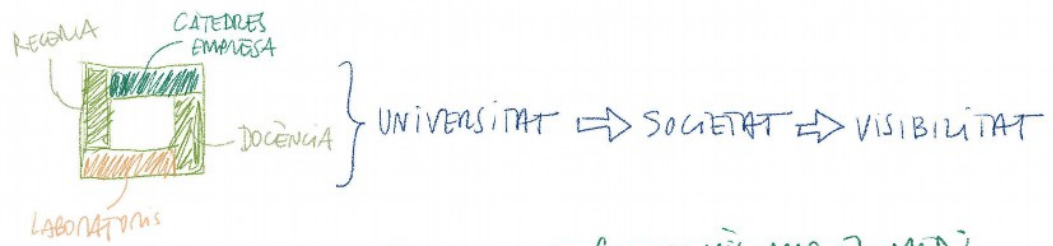
de l'emprenedoria i la proposta d'activitats de creació d'una xarxa de contactes fonamental per un desenvolupament professional dins les àrees del Campus Palma Tech.

- **Promoció del talent STEM** mitjançant l'establiment d'una col·laboració continuada amb el **CitiLab Palma** que podrà actuar com a punt de difusió, primer contacte amb les tecnologies de treball i construcció amb àtoms i, accés a les tècniques avançades ofertes pels laboratoris del Campus Palma Tech.

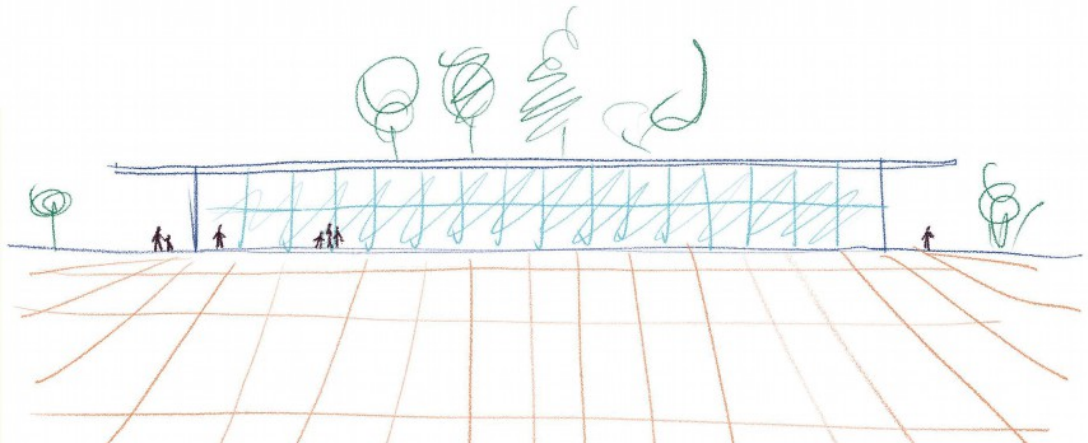
Referencias

- [1] R. Conde-Pumpido Touron and L. García, Cerezo, *La Investigación y Transferencia del Conocimiento en las universidades españolas*. CRUE Universidades Españolas I+D+i, 2017.
- [2] Instituto Nacional de Estadística (INE), "Notas de prensa: Encuesta de Innovación en las Empresas Año 2018. Resultados definitivos," 2019. [Online]. Available: https://www.ine.es/prensa/eie_2018.pdf. [Accessed: 24-Apr-2020].
- [3] L. Sanz Menéndez, "La investigación en la universidad española: la financiación competitiva de la investigación, con especial referencia a las ciencias sociales y económicas," Barcelona, Spain, 2003.

A continuació es detalla els àmbits que es desenvoluparien al Campus Palma Tech



CAMPUS PALMA TECH



Laboratori d'Enginyeria Mecànica, Energètica i Instal·lacions industrials

Visió: Les Illes Balears es troben davant una cruïlla històrica pel que fa a dos reptes fonamentals pel seu desenvolupament econòmic y social en la propera dècada. Com son la transició cap a un economia baixa en emissions de CO₂ en la marc de les polítiques de la UE, nacionals i autonòmiques, i la necessitat de diversificar la economia de les Illes Balears cap a sectors d'alt valor afegit [1] a fi de reduir la excessiva dependència del sector serveis [2]. On els objectius de la UE [3] i del GOIB [4] per a 2030 des del punt de vista energètic, estableixen que s'haurà de reduir almenys un 40% les emissions de gasos d'efecte hivernacle, les energies renovables haurà de representar almenys un 32% del consum final d'energia, i s'haurà de millorar un 32,5% l'eficiència energètica (relacionada amb la rehabilitació energètica a l'edificació, Directiva (UE) 2018/844 [5]). On la rehabilitació energètica es una prioritat i una oportunitat per a la generació de llocs de treball de qualitat i sostenibles, en el marc de la diversificació econòmica de les Illes. A la vegada, el RIS3 de les Illes Balears [6] estableix que s'ha de garantir l'accés de les empreses, essencialment de les PYMEs, al coneixement punter sobre les noves tendències de canvi social, econòmic i tecnològic en l'economia global per afavorir el seu desenvolupament (Sector Nàutic, PYMEs industrials..).

Missió: ve a donar suport en quatre dels pilars fonamentals per a la transformació i diversificació econòmica, amb l'objectiu de servir de demostrador a la societat de les solucions tecnològiques per la seva futura implantació a les Illes Balears.

- L'energia (fonamentalment d'origen renovable) i l'estalvi energètic, on s'incentivarà la recerca i la transferència de tecnologia al sector productiu en els següents àmbits: eòlica, tecnologies solars de concentració i fotovoltaica, Biomassa, Smart Grids, emmagatzematge d'energia (Hidrogen), i l'eficiència energètica en l'edificació. Posant especial èmfasi en la participació en projectes pilots i plantes de demostració.
- Posar a disposició del teixit industrial, i en especial de les PYMEs de les Illes Balears (Sector nàutic [7] i/o industrial), del coneixement tecnològic punter en l'àmbit del dissenys i prototipatge mecànic implementat tot tipus de peces mòbils i actuadors, per la seva industrialització.
- Les instal·lacions en l'edificació en el marc de la rehabilitació energètica, on s'incentivarà la recerca i la transferència de tecnologia al sector productiu. Així com la simulació y certificació energètica d'edificis i indústries al llarg del seu cicle de vida.
- La formació continuada en l'àmbit de les STEM, concretament envers el sector: energètic, el disseny i prototipatge mecànic, la formació en l'àmbit de la rehabilitació energètica.

Serveis Tecnològics: Assessorament en el disseny i simulació de sistemes mecànics; taller de mecanitzat i prototipatge CNC (control numèric) de peces per la seva industrialització; estudi i disseny de sistemes avançats d'energia solar i la seva simulació; optimització de consum d'energia i aigua en les edificacions; assessorament, disseny i integració de instal·lacions de energies renovables i edificis amb zero emissions; assessorament tècnic en eficiència energètica i rehabilitació energètica. Assessorament i simulació de sistemes energètics i mobilitat sostenible.

Laboratoris de recerca i sales docents: laboratori de instal·lacions (Elèctriques, Gas, hidràuliques, tèrmiques,..) a l'edificació; laboratori de mecànica industrial; laboratori de màquines hidràuliques; laboratori de simulació y disseny mecànic CAD; laboratori de màquines tèrmiques i termotècnia; laboratori de Smart Grids; laboratori d'energies renovables i eficiència energètica.

Distribució espai: S'estima la necessitat de 7 laboratoris de recerca i/o espais docents i un magatzem de material, de 60 m² (480 m² en total). A l'exterior de l'edifici es requereix d'un espai d'uns 500 m² per a instal·lar-hi en el futur projectes pilots i plantes de demostració en col·laboració amb Plataformes Tecnològiques i empreses, d'energies renovables, a fi que tot fos visitable. A la vegada, es requereix d'un taller mecànic de prototipatge CNC, tipus nau industrial, amb un espai diàfan de d'uns 300 m² amb llosa de càrrega i alçada de treball de almenys 5 metres, equipat amb un sistema de integrat pel moviment de per al moviment de materials de gran format. On aquest taller vendrà a donar servei al sector empresarial en el seu procés innovació, així com a la resta de laboratoris, integrant-se en un espai de col·laboració mutidisciplinar .

Laboratori de rehabilitació estructural i extensió de vida útil de les construccions

Visió: bona part del parc de patrimoni construït a Palma, i a totes les Illes Balears, s'està acostant a la vida útil de 50 anys que habitualment es considera al cicle de vida dels edificis i les obres públiques. Demolir aquest parc construït i reconstruir-ho suposaria un impacte molt significatiu a nivell econòmic i mediambiental, tant des del punt de vista de generació de residus com des d'una perspectiva lligada al canvi climàtic, per les emissions que suposa la producció de nous materials de construcció. A més, cal destacar que el sector de la construcció és probablement la segona indústria de Mallorca, i per tant és completament necessari millorar la seva petjada ecològica i reduir impactes mediambientals, el que només és possible amb investigació multidisciplinària i transferència al sector productiu.

Missió: incentivar la recerca i la transferència de tecnologia des de i cap al sector de la construcció, transversal a tota la resta d'indústries, en el camp de la rehabilitació estructural, anàlisi de cicle de vida i reducció de impactes mediambientals del sector de la construcció.

Serveis Tecnològics: taller de reforç estructural, laboratoris d'assaigs a gran escala d'elements constructius i estructurals, laboratoris d'assaig de materials a mitja i petita escala (assaigs mecànics, durabilitat i cicle de vida), taller d'instrumentació i avaluació d'estructures existents d'obra pública i edificació, tant privada com pública, zona fabricació petits components i zona d'acopi de materials constructius.

Distribució espai:

- Laboratori central d'assaigs a gran escala, tipus nau industrial: espai diàfan d'uns 400 m² amb llosa de càrrega (150 m²) i alçada de treball d'uns 10 metres, equipat amb pont grua per al moviment de grans elements estructurals, per exemple bigues de ponts reals. Aquesta sala seria l'espai vertebrador del laboratori de rehabilitació estructural i s'hauria de preveure la possibilitats d'acollir visitants i convidats durant la realització d'assaigs a gran escala. Aquest espai tindria annexes els altres tallers, amb alçades convencionals de 3,5 - 4 metres d'alçada, aproximadament.
- Taller de reforç estructural (75 m²).
- Laboratori d'assaigs de materials a petita i mitja escala (100 m²).
- Taller d'instrumentació estructural d'obra pública i edificació (75 m²).
- Zona fabricació petits components per a l'assaig de grans elements estructurals (75 m²).
- Zona d'acopi de materials constructius (100 m²), que podrien ser en soterrani sota els altres laboratoris sempre i quan es pugui equipar el laboratori amb un montacàrregues i sala bruta per a fabricació, a petita escala, de morters, formigons i altres materials (75 m²) equipada per l'evacuació d'aigües i decantació de residus.

Laboratori de salubritat en edificació, confort tèrmic i construcció sostenible

Visió: L'avaluació dels nivells de salubritat de les edificacions i l'impacte sobre la salut i el confort dels seus usuaris s'ha convertit en un dels eixos vertebradors del disseny de nous edificis i de la rehabilitació d'edificis existents. La qualitat de l'aire interior i el control higrotèrmic tenen un impacte directe sobre la qualitat de vida dels usuaris dels edificis.

Nivells poc salubres d'aire interior, combinats amb entorns i solucions constructives inadequades estan directament relacionats amb efectes negatius sobre la salut dels usuaris, tant en edificis d'ús residencial com d'ús administratiu, docent, ...etc, el que suposa un impacte econòmic pels sistemes de salut que es pot reduir amb nivells de salubritat adequats.

Missió: Realitzar recerca i transferència de solucions i tecnologies relacionades amb l'avaluació i millora dels factors relacionats amb la salubritat, la qualitat de l'aire interior i el confort als edificis, amb solucions tecnològiques i constructives sostenibles i d'estalvi energètic.

Serveis Tecnològics: Anàlisi, avaluació i assessorament a particulars, institucions, empreses i projectistes per al disseny i/o rehabilitació d'edificacions amb criteris de salubritat, qualitat d'aire interior, confort higrotèrmic, sostenibilitat i estalvi energètic. Determinació de la transmitància tèrmica de solucions constructives amb materials ecològics i/o reciclats. Transferència de solucions tecnològiques i constructives.

Distribució espai:

- Laboratori d'assaig tèrmic de materials (50 m²).
- Magatzem de materials (30 m²).
- Laboratori de simulació IAQ (30 m²).
- Zona d'instrumentació i proves de medició (50 m²).
- Zona de treball amb materials i prototips (50 m²).

Laboratori Enginyeria Electrònica Industrial

Visió: Les Illes Balears es troben davant la necessitat de diversificar la seva economia cap a sectors d'alt valor afegit [8], per a garantir el seu desenvolupament econòmic i social en el futur. Les tecnologies de la informació i comunicació (TIC) són vitals per a la competitivitat de les Illes en una economia mundial cada vegada més digitalitzada i basada en el coneixement. A la vegada, d'acord amb l'estudi publicat al "Center for the Future of Work" [10], en el 2030 entre 400-800 milions de llocs de treball al món es veuran substituïts per robots o per Intel·ligència Artificial. Però a la vegada es crearà tot un conjunt de nous llocs de treball derivats de les noves tecnologies que avui en dia no existeixen, el que pot suposar una oportunitat històrica per a la diversificació econòmica de les Illes Balears. S'eliminaran treballs de baixa qualitat, per a crear-ne de nous de major qualitat (necessitant d'una major qualificació). En aquest marc l'enginyeria electrònica hi té un paper crucial, a l'estar present d'una manera o altre en tot procés d'innovació tecnològica. Les regions que presenten una major ocupació i renda són aquelles que suporten la seva competitivitat i la seva economia sobre un sector empresarial que investiga i innova [9]. L'enginyeria electrònica participa en el control de processos i desenvolupament de sistemes industrials, cobrint tot un gran ventall de possibilitats, des del control de màquines elèctriques, la monitorització de processos industrials, les xarxes de sensors-actuadors, anàlisi de variables mediambientals, desenvolupament de sistemes intel·ligents en hardware, actuació sobre sistemes energètics, aplicacions tecnològiques bio-mèdiques, etc...

Missió: Donar suport en tres dels pilars fonamentals impulsors de la necessària transformació i diversificació econòmica de Illes Balears en la pròxima dècada.

- En l'àmbit de l'Enginyeria Electrònica s'incentivarà la recerca i la transferència de tecnologia al sector productiu (autonòmic, nacional i internacional) en àmbits com: les xarxes de sensors intel·ligents, els sistemes industrials de potencia, els sistemes de computació reconfigurable d'altres prestacions, l'acceleració hardware de processos d'intel·ligència artificial, els sistemes de computació basats en paradigmes no convencionals, els sistemes electrònics per a mesura de radiacions ionitzants, els sistemes microelectrònics de baix consum, tot dins un ample ventall d'entorns de treball diferents com es pot deduir de l'esmentat fins ara, incloent aspectes de la "revolució" indústria 4.0, l'automatització de processos, el sector energètic i el sector relacionat amb l'enginyeria biomèdica entre altres.
- Com a segon pilar, però no menys important, posar a disposició de la indústria, i en especial de les PYMEs de les Illes Balears (Sector nàutic [7] i industrial entre altres), del coneixement tecnològic punter en l'àmbit del disseny i prototipatge electrònic implementant tot tipus de sistemes de control i actuació, per a la seva pre-industrialització.
- La formació continuada en l'àmbit de les STEM, envers l'enginyeria electrònica i industrial, incloent la docència pràctica i experimental dins d'aquestes disciplines

Serveis Tecnològics: Assessorament en el disseny i simulació de sistemes electrònics; taller de prototipatge i muntatge de circuits electrònics per la seva industrialització; assessorament i realització de projectes de control industrial; assessorament i disseny de sistemes de computació no convencional de baix consum; acceleració hardware de sistemes de Machine learning d'altres prestacions.

Laboratoris de recerca i sales docents: laboratori *d'instrumentació* avançada (per a realitzar mesures elèctriques i caracterització electrònica de sistemes), laboratori de *disseny i programació de sistemes* industrials, laboratori de *microelectrònica*, laboratori de sistemes de *potència*, laboratori de *sistemes de computació reconfigurable* d'altres prestacions, laboratori *d'electrònica industrial*. Es consideren també sales docents compartides amb altres disciplines

Distribució espai: Es preveuen 6 laboratoris de recerca i/o espais docents i un magatzem de material, de 100 m² cada un. A la vegada, es requereix d'un taller de fabricació, muntatge i soldadura de sistemes electrònics, espai diàfan de 300m² (total 1000m²). Aquest taller donarà servei al sector empresarial en el seu procés d'innovació, així com a la resta de laboratoris, integrant-se en un espai de col·laboració multidisciplinar dins de l'entorn Campus Palma Tech.

Laboratori/Taller SMART d'aplicacions i projectes tecnològics

Visió: La formació universitària accelera l'adquisició de coneixements tècnics en molt poc temps comparat amb la durada de la vida professional, però té dificultats per promoure entre els estudiants d'enginyeria el talent individual, les habilitats socio-professionals (gestió d'equips, del temps, del pressupost en un projecte) i la creativitat per la resolució de reptes socials. Aquest laboratori vol treballar per complementar la formació dels enginyers del futur promovent activitats de concepció, disseny, prototipatge i manipulació multidisciplinària de projectes d'enginyeria en un enton de simulació real.

Missió: Ajudar a traslladar idees prometedores del món de les idees al món real dels productes i serveis. El treball en equip i la gestió de les fases del projecte seran treballats mitjançant l'aprenentatge actiu. L'estudiant liderarà projectes personals o d'equip que donaran resposta a reptes socials actuals a través de solucions d'enginyeria. L'aprenentatge de la cultura de l'esforç, l'empatia envers els membres de l'equip, el lideratge per la consecució d'un objectiu comú seran la base d'aquest laboratori en el qual, el professor passa a ser el mentor del projecte i els estudiants a ser els vertaders motors de la consecució dels objectius.

La creació d'un espai de lliure creació basat en el coneixement permet introduir noves metodologies docents centrades en qui aprèn i no tant, en qui ensenya, que passa a ser un acompanyant en la figura de mentor. Crear un espai com aquest a les Illes Balears i en concret per a la Ciutat de Palma posarà les bases per atreure talent i sobretot per a desenvolupar el talent local amb un aprenentatge per la pràctica i orientat a projectes reals.

Equipament Tecnològic:

Equipament de prototipatge i Fabricació digital: maquinària de control numèric

Equipament de mesura i cal·libració per la mètrica del producte o servei

Equipament de construcció d'estructures i prototipatge mecànic

Equipament per treballar el metall, la fusta i el plàstic

Distribució de l'espai:

100 m² Zona de fabricació additiva

200 m² Zona de fresat i modelatge de peces

150 m² Zona de taller mecànic

150 m² Zona de Taller de prototipatge electrònic

200 m² Zona neta de mesura i cal·libració de prototips

200 m² Zona de disseny digital i treball col·laboratiu

Referencies

- [1] Redaccion, "Noguera: 'diversificar la economia es fundamental para no depender del monocultivo del turismo,'" Economia de Mallorca, 2017. [Online]. Available: <http://economydemallorca.com/art/12954/noguera-diversificar-la-economia-es-fundamental-para-no-depender-del-monocultivo-del-turismo>. [Accessed: 14-Jun-2020].
- [2] F. Guijarro, "La necesidad de diversificar la economía de las islas. Sindicatos y patronales apuntan que la dependencia de los servicios sigue siendo excesiva en Balears," Diario de Mallorca, 04-Dec-2018.
- [3] UE, "Marco sobre clima y energía para 2030." [Online]. Available: https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_es. [Accessed: 14-Jun-2020].
- [4] CAIB, Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica. Palma of majorca, Spain.
- [5] UE, "Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética," 2018. [Online]. Available: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A32018L0844>. [Accessed: 14-Jun-2020].
- [6] R. i T. GOIB / Vicepresidència i Conselleria Innovació, "Estrategia regional de innovación para la especialización inteligente de las illes balears," Palma of Majorca, Spain, 2017.
- [7] "Armengol: 'El sector náutico tiene un papel estratégico para diversificar la economía,'" Economia de Mallorca, 2017. [Online]. Available: <http://economydemallorca.com/art/11422/armengol-el-sector-nautico-tiene-un-papel-estrategico-para-diversificar-la-economia>.
- [8] "Inversión de 97M€ para diversificar la economía balear," Economia de Mallorca, 2017. [Online]. Available: <http://economydemallorca.com/art/13219/inversion-de-97m-para-diversificar-la-economia-balear>.
- [9] J. Laviña, G. León, and J. Varela, "Innovación Tecnológica Y Empleo," 2019.
- [10] Cognizant, "Center of Future Work." [Online]. Available: <https://www.cognizant.com/futureofwork/about>.

ANNEX: ESTUDI DE SOROLL

ESTUDI DE SOROLL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU A L'ÀMBIT DEL SECTOR LLEVANT DE
PALMA. MOD. CAMPUS PALMA-TECH

Palma, novembre de 2022

CARRER BASCÒNIA, 32-34
08030-BARCELONA
T 933601450
F 933462244
E. administracio@igremap.com
www.igremap.com



Equip redactor

Ignasi Grau Roca | Enginyer agrònom | IGREMAP

Ricard Molina | Enginyer de forests | IGREMAP

Mariana Lessa Raimonda | Arquitecta | IGREMAP

Judit Guart Mateos | Ambientòloga | IGREMAP

Eric Moran Rubio | Ambientòleg | IGREMAP

Nil Marlés González | Geògraf | IGREMAP

Candela Martínez | administració | IGREMAP

ÍNDIX DEL DOCUMENT

1.	INTRODUCCIÓ	5
2.	SITUACIÓ	5
3.	ANTECEDENTS	6
4.	NORMATIVA ACÚSTICA	7
5.	METODOLOGIA	8
5.1	CARACTERITZACIÓ TRIDIMENSIONAL DE L'ÀMBIT	9
5.2	DEFINICIÓ DE LES IMDS DE LES INFRAESTRUCTURES EXISTENTS	9
6.	RESULTATS.....	11
6.1	RESULTATS NUMÈRICS.....	11
6.2	RESULTATS GRÀFICS.....	14
7.	MESURES CORRECTORES	15
7.1	APANTALLAMENT ACÚSTIC.....	15
7.2	MESURES PER LA PROTECCIÓ ACÚSTICA EN L'EDIFICACIÓ.....	17
8.	CONCLUSIONS	22

El present estudi de soroll s'emmarca en el procediment urbanístic de "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU A L'ÀMBIT DEL SECTOR LLEVANT DE PALMA. MOD. CAMPUS PALMA-TECH", i es redacta per tal de definir els nivells de soroll en l'àmbit del pla i la proposta de mesures correctores.

2. SITUACIÓ

L'Ajuntament de Palma, el Govern de les Illes Balears, el Consell de Mallorca, la UIB i l'Autoritat Portuària promouen en aquest àmbit, la implantació del “Districte Innovador Llevant-Façana Marítima”, un projecte que pretén transformar el barri Nou Llevant i la Façana Marítima en un nou pol econòmic de Palma, centrat en la innovació, el coneixement i les noves economies emergents.



3. ANTECEDENTS

En data de juliol de 2020 fou lliurat a l'Ajuntament de Palma l' Estudi de viabilitat per a implementar un districte de innovació basat en el coneixement a la zona del Sector de Llevant de la ciutat de Palma, elaborat pel Dr. Miquel Barceló, el Sr. Xavier Abad, el Dr. Marc Grijalvo, la Sra. Pilar Coroba i el Sr. David Muñoz.

En dit estudi s'analitzen les condicions socio-econòmiques favorables a la creació d'un DISTRICTE D'INNOVACIÓ en la zona del Sector de Llevant de la ciutat de Palma, que permeti desenvolupar activitats complementàries a la turística, basades en la innovació i el coneixement.

Es planteja en el mateix estudi el sector de Llevant de Palma com un espai d'oportunitat de singular rellevància per la ciutat, on la mescla d'usos es situa en el cor de l'estratègia de desenvolupament urbà i s'identifiquen les següents àrees d'oportunitat 1:

1. Espai METROVACESA, on es podria ubicar el Campus Palma-Tech
2. Espai ENDESA/MAPFRE/ DIARIO DE MALLORCA, que podria acollir el Digital-Hub
3. Espai CAN RIBES / EDIFICI HIERROS Y ACEROS / FABRICA GORILA en es podria ubicar el projecte de CitiLab de Palma.
4. Espai MUSEU KREKOVIC: com a projecte cultural, amb treball social i actiu amb el barri.
5. Espai FRONT MARÍTIM/GESA, que podria acollir l'Espai per a les Energies_TE21

Complementàriament a aquests espais, i situat en el mateix entorn, trobem el Palau de Congressos que pot acollir fins a 2.000 persones, com a equipament transversal als espais anteriors.

En data 16 de juliol de 2020 es signa el protocol de col·laboració entre l'ajuntament de Palma i la UIB per col·laborar en el desenvolupament d'un Districte d'Innovació al Sector de Llevant de Palma (registre de Secretaria de Gerència Núm. 1684 i data registre 22/07/2020).

En data 17 de desembre de 2020 l'ajuntament de Palma acorda la suspensió de llicències urbanístiques per afavorir la implantació d'activitats econòmiques al sector de Llevant-Façana Marítima, per evitar la construcció d'habitatges i aparcaments en planta baixa, i afavorir la implantació d'usos comercials (mínim un 40% del front de la totalitat de la façana), i docents, sociocultural i administratiu. La proposta que es descriu en la documentació presentada sembla que representa el model que es vol impulsar des de l'àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat.

En data 23 d'abril de 2021 l'Ajuntament, Govern, Consell de Mallorca, UIB i Autoritat Portuària signen un protocol de col·laboració per a desenvolupar el Districte d'Innovació de Nou Llevant - Façana Marítima. Entre els projectes que es presenten es troba el Campus Palma Tech, objecte de la present proposta.

En data 24/03/2021 es rep al Registre de Planejament amb número de document 317 la documentació relativa a la proposta de modificació puntual de pla general de Palma a l'àmbit del Sector Llevant. Parcel·les 1.15, 2.13 i 2.15., per part del promotor METROVACESA.S.A.

En data Juliol de 2021 es rep informe de la Tècnica de medi Ambient de Planejament Urbanístic.

Aquest informe a més de fer referència a aspectes tècnics i ambientals a considerar en la redacció de la MPPGO de Palma, conclou en la necessitat d'avaluació ambiental ordinària.

El present estudi de soroll es situa en el marc de la "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU A L'ÀMBIT DEL SECTOR LLEVANT DE PALMA. MOD. CAMPUS PALMA-TECH", amb l'objectiu de determinar els nivells d'immissió en l'àmbit del pla i proposar mesures correctores si s'escau.

4. NORMATIVA ACÚSTICA

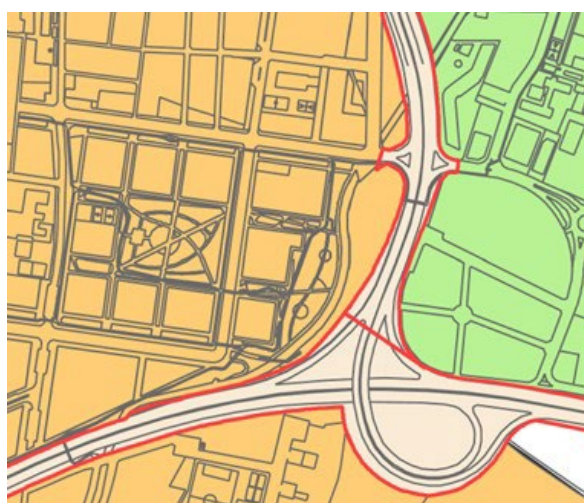
El Reial Decret 1367/2007 pel qual es desenvolupa la Llei 37/2007, de 17 de novembre, del renou fixa uns objectius de qualitat acústica per a cada tipus d'àrea acústica. Aquests objectius de qualitat acústica determinen els nivells sonors desitjables per a una zona, en funció dels usos predominants del sòl. Aquests valors fixen un objectiu, que s'ha de prendre com a referència, per a la reducció de la contaminació acústica.

La zonificació acústica del municipi de Palma de Mallorca en l'àmbit del Campus Palma - Teach/Metrovecasa caracteritza els usos de l'àmbit, únicament com a Residencials (A).

La normativa actual de planejament preveu únicament l'ús terciari, i els compatibles: comercial, turístic 30% i establiments públics.

ZONIFICACIÓ ACÚSTICA DE PALMA DE MALLORCA

Objectius de qualitat acústica pel renou aplicables a àrees urbanitzades					Objectius de qualitat acústica pel renou aplicables a nous desenvolupaments urbanístics				
L _d	L _e	L _n	Codi	Activitat	L _d	L _e	L _n	Codi	Activitat
65	65	55	A	Residencial	60	60	50	A*	Residencial
75	75	65	B1	Industrial	70	70	60	B1*	Industrial
75	75	65	B2	Serveis Públics	70	70	60	B2*	Serveis Públics
73	73	63	C1	Hospedatge	68	68	58	C1*	Hospedatge
73	73	63	C2	Oficines/Serveis	68	68	58	C2*	Oficines/Serveis
73	73	63	C3	Comercial	68	68	58	C3*	Comercial
73	73	63	C4	Esportiu	68	68	58	C4	Esportiu
73	73	63	C5	Recreatiu	68	68	58	C5*	Recreatiu
75	75	65	D	Terciari distint a C	70	70	60	D*	Terciari distint a C
60	60	50	E1	Sanitari	55	55	45	E1*	Sanitari
60	60	50	E2	Docent	55	55	45	E2*	Docent
60	60	50	E3	Cultural	55	55	45	E3*	Cultural



Objectius de qualitat acústica pel renou aplicables a àrees urbanitzades existents					Objectius de qualitat acústica pel renou aplicables a nous desenvolupaments urbanístics				
L _d	L _e	L _n	Codi	Activitat	L _d	L _e	L _n	Codi	Activitat
65	65	55	A	Residencial	60	60	50	A*	Residencial
75	75	65	B1	Industrial	70	70	60	B1*	Industrial
75	75	65	B2	Serveis Públics	70	70	60	B2*	Serveis Públics
73	73	63	C1	Hospedatge	68	68	58	C1*	Hospedatge
73	73	63	C2	Oficines/Serveis	68	68	58	C2*	Oficines/Serveis
73	73	63	C3	Comercial	68	68	58	C3*	Comercial
73	73	63	C4	Esportiu	68	68	58	C4*	Esportiu
73	73	63	C5	Recreatiu	68	68	58	C5*	Recreatiu
75	75	65	D	Terciari distint a C	70	70	60	D*	Terciari distint a C
60	60	50	E1	Sanitari	55	55	45	E1*	Sanitari
60	60	50	E2	Docent	55	55	45	E2*	Docent
60	60	50	E3	Cultural	55	55	45	E3*	Cultural

No Determinat

- F Sectors del territori afectats a sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics que els reclamin
- G Espais naturals

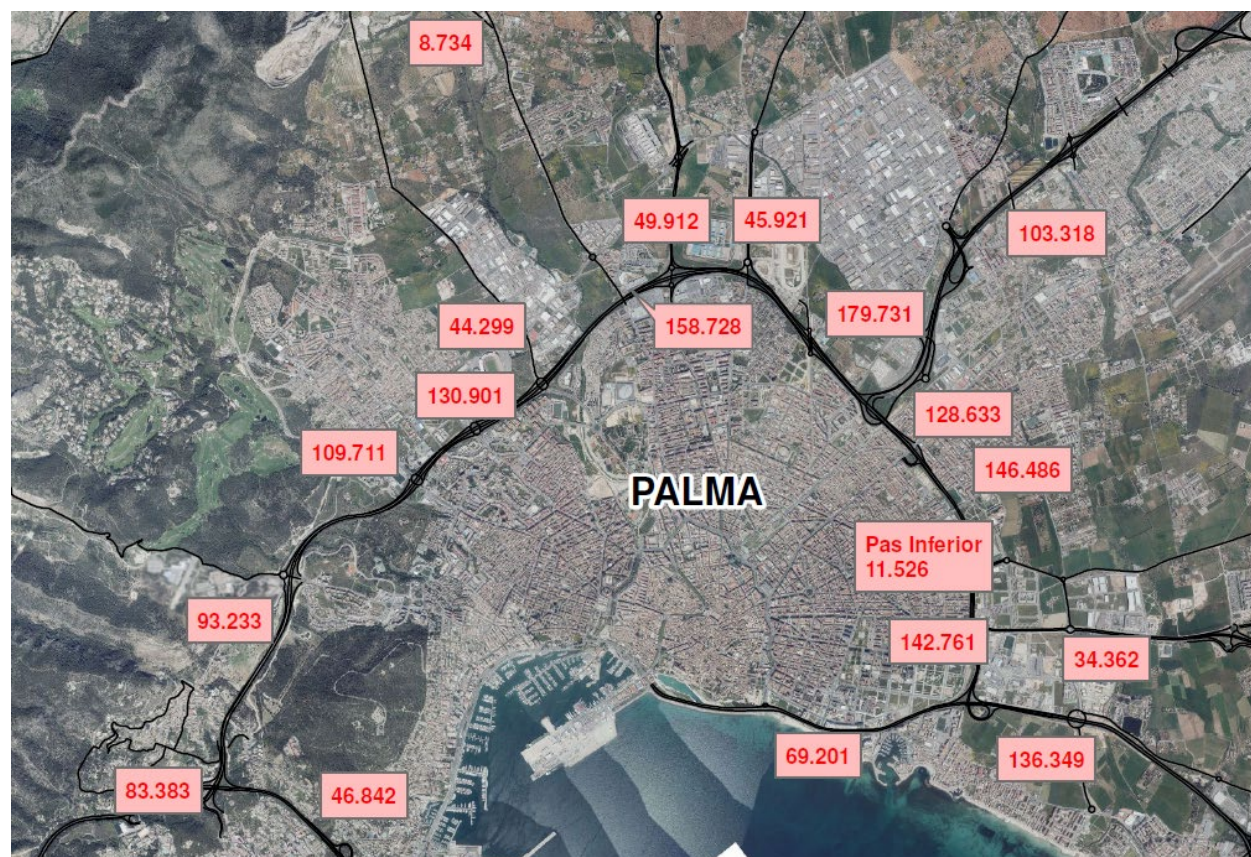
El planejament previst per al nou desenvolupament urbanístic preveu les següents zones de sensibilitat acústica:

- Residencials (A). $L_d=60/L_e=60/L_n=50$ dBA.
- Hospedatge (C1). $L_d=68/L_e=68/L_n=58$ dBA.
- Docents (universitari; E2). $L_d=55/L_e=55/L_n=45$ dBA.
- Terciari (C2): $L_d=68/L_e=68/L_n=58$ dBA.

5. METODOLOGIA

La metodologia aplicada s'ha basat en determinar els nivells de soroll en període diürn, vespertí i nocturn, a partir del model tridimensional Cadna (Software Program for Noise Prediction), que permet modelitzar el soroll produït per infraestructures existents en l'àmbit i determinar els nivells d'immissió acústica als receptors situats en els àmbits del planejament. Com a resultats s'obtenen mapes la distribució del soroll (bandes d'impacte), així com taules de dades on s'indica el soroll rebut pels diferents receptors en l'espai.

Per definir el model tridimensional acústic s'ha hagut de definir un model digital del terreny, s'ha **caracteritzat** l'ordenació de forma **tridimensional** (rasants dels vials, plataformes de les edificacions, planta i alçat de les edificacions, i definir totes les infraestructures - viàries, existents en l'àmbit del planejament). En segon lloc s'han **establert les IMD (intensitats mitjanes diàries) de les infraestructures viàries**, concretament del "Mapa d'estacions d'aforament (IMD)" de la Direcció insular de Carreteres del Consell de Mallorca.



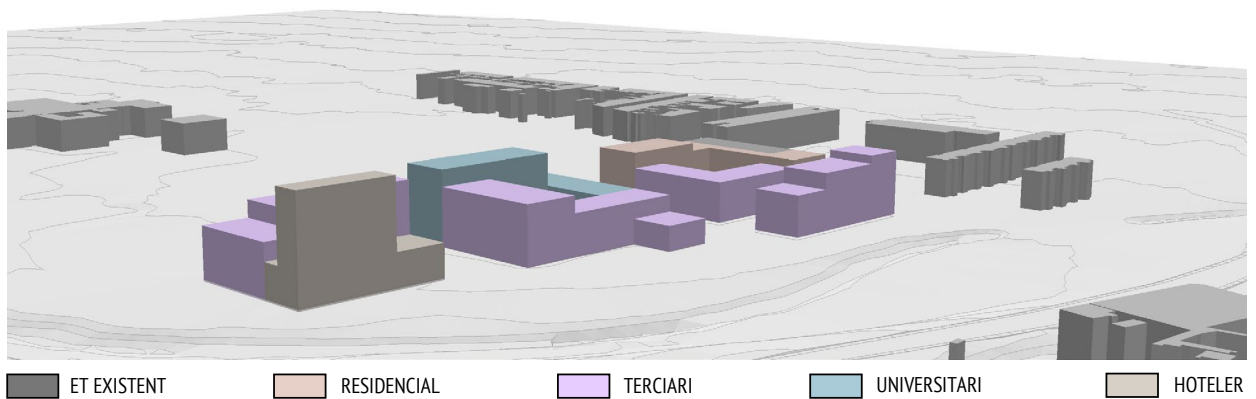
5.1 CARACTERITZACIÓ TRIDIMENSIONAL DE L'ÀMBIT

A partir de la topografia 1:1.000 de l'àmbit i de les rasants de la vialitat i plataformes d'edificació del projecte d'ordenació, s'ha realitzat el model tridimensional de l'àmbit d'actuació.

El procediment metodològic per caracteritzar de forma tridimensional l'àmbit ha estat:

- Definir els perfils longitudinals dels eixos de la vialitat.
- Caracteritzar les cotes de les plataformes d'edificació a partir de la vialitat.
- Determinar les alçades de les edificacions, a partir dels gàlils previstos en l'ordenació.

Definir punts receptors per a cadascuna de les edificacions d'ús residencial/terciari/hoteler situats a l'àmbit en les façanes principals dels edificis.



Model digital del terreny.

5.2 DEFINICIÓ DE LES IMDS DE LES INFRASTRUCTURES EXISTENTS

El trànsit de vehicles és el principal factor de soroll en l'àmbit del Campus Palma - Teach/Metrovecasa. Concretament:

- Ma-19, o autopista de Llevant funciona com a una de les principals vies de comunicació entre Palma de Mallorca i el sud de la illa. Discorre pel flanc est de l'àmbit del pla.
- Ma-20, o "Via de Cintura" és una carretera urbana que envolta Palma de Mallorca des del nord, donant servei a les diverses zones de la ciutat.

Per determinar les intensitats horàries de vehicles a partir de les intensitats mitjanes diàries (IMDs) es multiplica la intensitat mitjana diària pels següents factors:

- IHM del trànsit del període de dia = $IMD \times 0,061$.
- IHM del trànsit del període de vespre = $IMD \times 0,035$.
- IHM del trànsit del període de nit = $IMD \times 0,010$.

INTENSITATS MITJANES HORÀRIES

Carretera	Tram	imd	IMH dia	IMH vespre	IMH nit
Ma-19	1 (abans enllaç)	136.349,0	8.317,3	4.772,2	1.363,5
	2 (després enllaç)	69.201,0	4.221,3	2.422,0	692,0
Ma-20	1	142.761,0	8.708,4	4.996,6	1.427,6

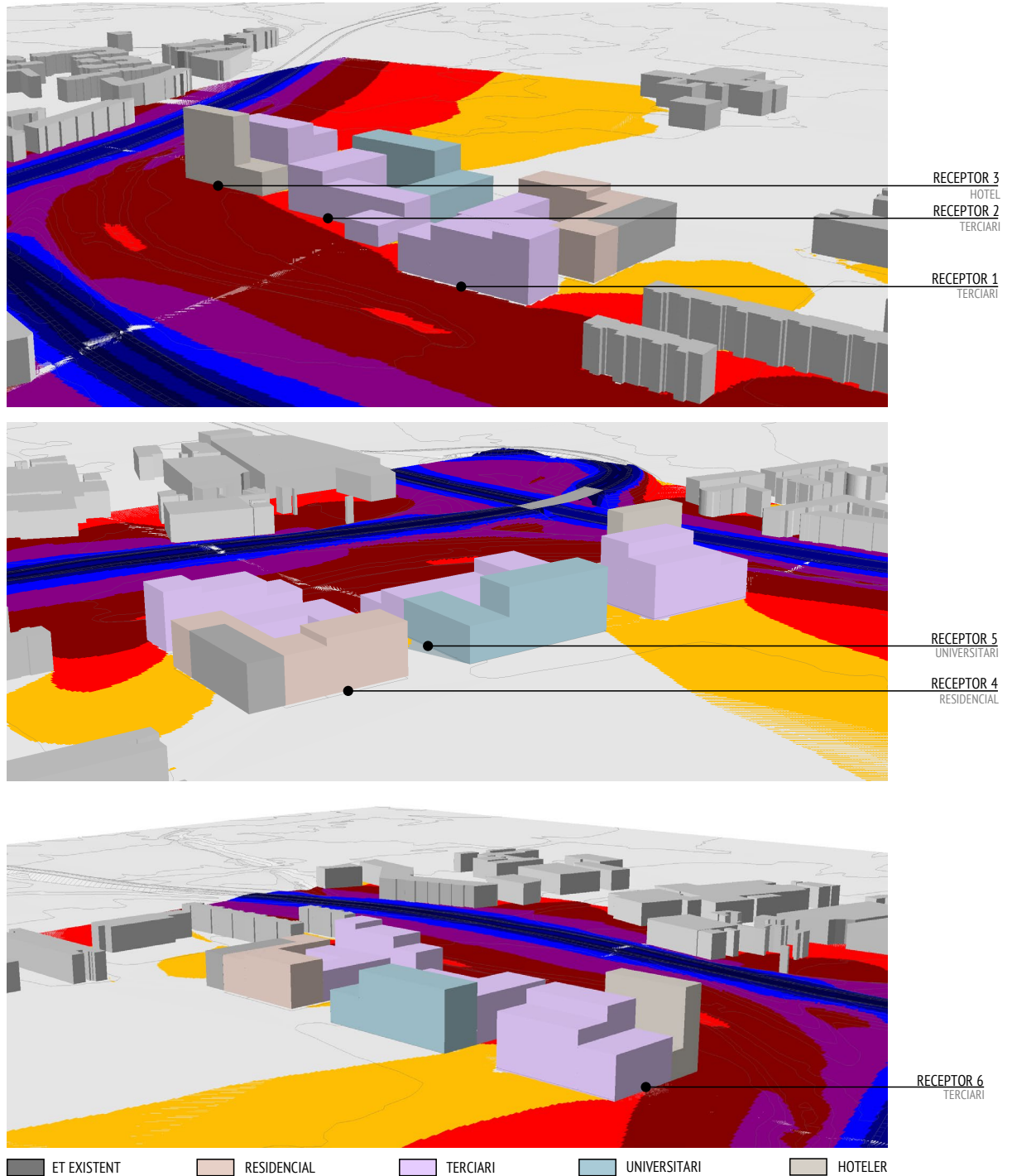


Ma-19. Mallorca.

6. RESULTATS

6.1 RESULTATS NUMÈRICS.

En aquest apartat es mostren els resultats en format taules per diferents receptors:



Plantes baixes dels diferents punts de mesurament d'immissió sonora (receptors).

Els usos i el nombre de plantes per a cadascun dels punts receptors són:

- Receptor 1. Terciari (N) PB + VII.
- Receptor 2. Terciari (central) PB + VII.
- Receptor 3. Hotel PB +XII.
- Receptor 4. Residencial (C/Bogotà) PB + VII.
- Receptor 5. Universitat (C/Perú) PB + V.
- Receptor 6. Terciari (S) PB + VI.

NIVELLS D'IMMISSIÓ SONORA EN ELS RECEPTORS

Receptor	Usos/plantes		Límits immissió (dBA)		Modelització (dBA)	
			Dia	Nit	Dia	Nit
Receptor 1	Terciari (N) + VII	PB	68,0	58,0	66,0	59,7
		PB+1	68,0	58,0	67,4	60,8
		PB+2	68,0	58,0	68,6	61,4
		PB+3	68,0	58,0	69,1	61,7
		PB+4	68,0	58,0	69,4	61,9
		PB+5	68,0	58,0	69,6	62,1
		PB+6	68,0	58,0	69,7	62,2
		PB+7	68,0	58,0	69,9	62,3
Receptor 2	Terciari (central) + VII	PB	68,0	58,0	64,7	58,7
		PB+1	68,0	58,0	66,0	59,6
		PB+2	68,0	58,0	67,4	60,5
		PB+3	68,0	58,0	68,3	61,0
		PB+4	68,0	58,0	68,7	61,3
		PB+5	68,0	58,0	69,0	61,5
		PB+6	68,0	58,0	69,2	61,7
		PB+7	68,0	58,0	69,4	61,8
Receptor 3	Hotel +XII	PB	68,0	58,0	65,8	59,5
		PB+1	68,0	58,0	66,7	60,2
		PB+2	68,0	58,0	68,0	61,0
		PB+3	68,0	58,0	69,0	61,8
		PB+4	68,0	58,0	69,5	62,1
		PB+5	68,0	58,0	69,8	62,3
		PB+6	68,0	58,0	70,0	62,5
		PB+7	68,0	58,0	70,1	62,6
		PB+8	68,0	58,0	70,2	62,6
		PB+9	68,0	58,0	70,3	62,7
		PB+10	68,0	58,0	70,3	62,7

NIVELLS D'IMMISSIÓ SONORA EN ELS RECEPTORS

Receptor	Usos/plantes			Límits immissió (dBA)		Modelització (dBA)	
				Dia	Nit	Dia	Nit
Receptor 4	Residencial (Bogotà)+ VII		PB+11	68,0	58,0	70,4	62,7
			PB+12	68,0	58,0	70,4	62,7
			PB	60,0	50,0	48,6	42,7
			PB+1	60,0	50,0	51,8	46,3
			PB+2	60,0	50,0	53,2	47,6
			PB+3	60,0	50,0	53,9	48,1
			PB+4	60,0	50,0	54,3	48,2
			PB+5	60,0	50,0	54,8	48,3
			PB+6	60,0	50,0	55,2	48,5
			PB+7	60,0	50,0	55,5	48,6
Receptor 5	Universitat +V	(C/Perú)	PB	55,0	45,0	54,9	48,6
			PB+1	55,0	45,0	57,5	50,8
			PB+2	55,0	45,0	58,5	51,4
			PB+3	55,0	45,0	59,2	51,8
			PB+4	55,0	45,0	59,5	52,0
			PB+5	55,0	45,0	59,8	52,3
Receptor 6	Terciari (S) + VI		PB	68,0	58,0	65,1	58,8
			PB+1	68,0	58,0	66,8	60,1
			PB+2	68,0	58,0	67,9	60,8
			PB+3	68,0	58,0	68,5	61,3
			PB+4	68,0	58,0	68,8	61,5
			PB+5	68,0	58,0	69,1	61,7
			PB+6	68,0	58,0	69,3	61,8

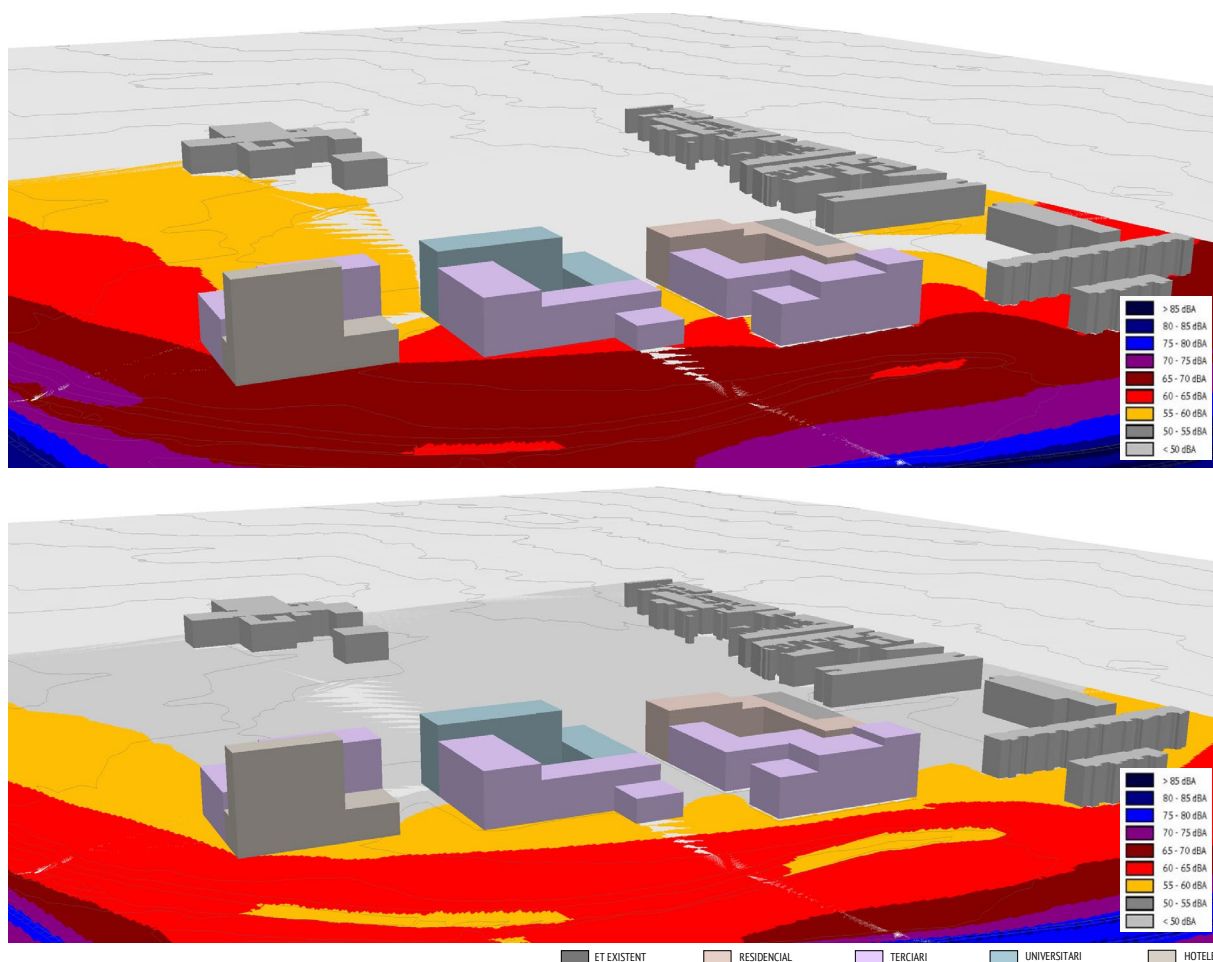
En la taula anterior es mostra que:

- Els nivells de soroll dels usos residencials queden per sota dels límits d'immissió acústica definits per la normativa vigent.
- Els nivells de soroll pels usos terciaris, hotelers i universitaris es situen per sobre dels valors límit d'immissió sonora.

6.2 RESULTATS GRÀFICS.

Els mapes de soroll en planta mostren com es propaga el soroll en l'espai.

- En període diürn els nivells de soroll en façana dels usos terciaris i hotelers, orientats cap a l'autopista MA-20, es situen entre els 65 i 70 dBA. Per contra els nivells de soroll situats a recer dels usos terciaris i orientats cap al C/Bogotà arriben a situar-se entre els 50 i 60 dBA.
- En període diürn en la façana orientada a la carretera MA-20, els nivells de soroll arriben als 55 i 60 dBA. Per contra al flanc orientat cap al C/Bogotà, els nivells de soroll es situen entre els 45 i 55 dBA.

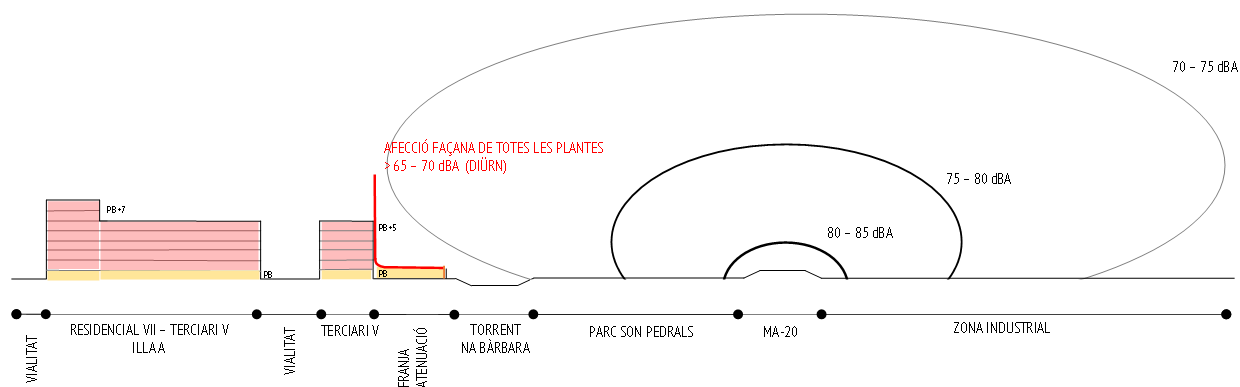


Mapes de soroll en període diürn i nocturn.

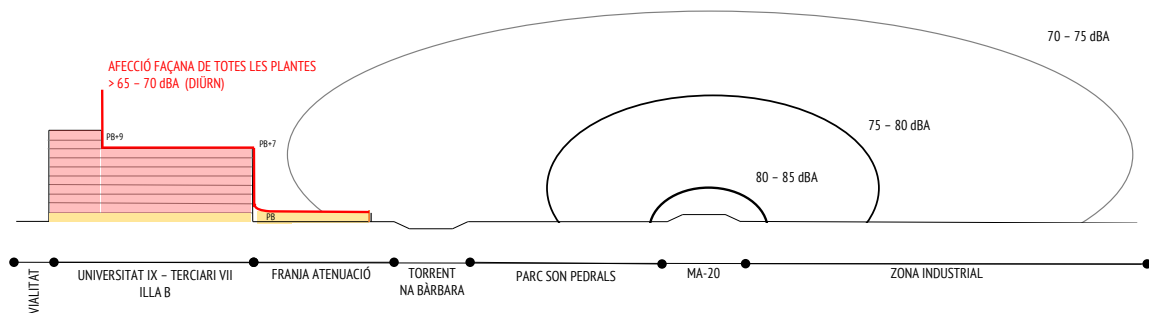
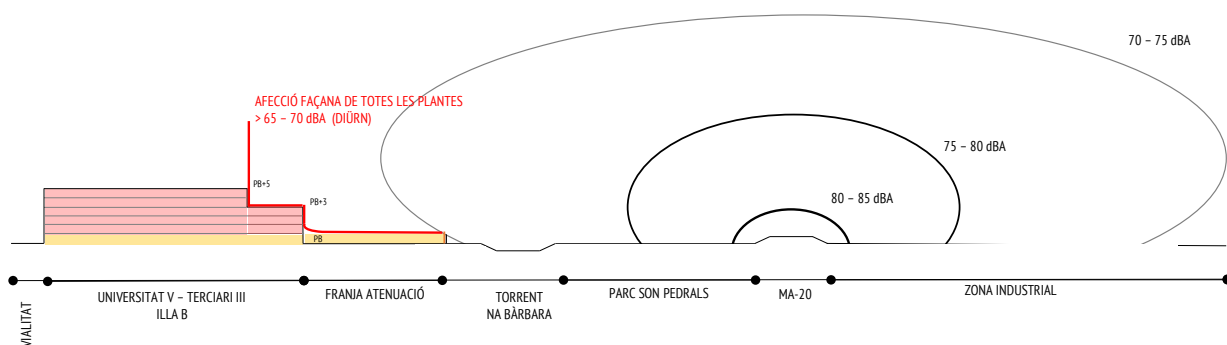
Com s'ha exposat en els apartats anteriors, les infraestructures viàries (Ma-19 i Ma-20) són les principals fonts de soroll a l'àmbit, arribant a valors d'immissió sonora d'entre 65 i 70 dBA en les façanes orientades a les carreteres Ma-19 i Ma-20. En aquest context és especialment important les estratègies que s'han establert en la ordenació de la urbanització per atenuar el soroll, no només en superfície, sinó en alçat, i per tant valorar la sensibilitat dels diferents usos en relació al soroll. Es pot fer una gradació de la sensibilitat dels usos. Aquesta gradació es fa en relació a l'ús i el temps diari de permanència:

- Per aquest motiu els usos residencials s'han situat en el flanc oposat a la carretera Ma-19 i 20, aconseguint nivells de soroll per sota dels valors límit d'immissió sonora, apantallats pels usos terciaris en l'edificació de major alçada i més propera a les fonts de soroll principal (Ma-19 i Ma-20).

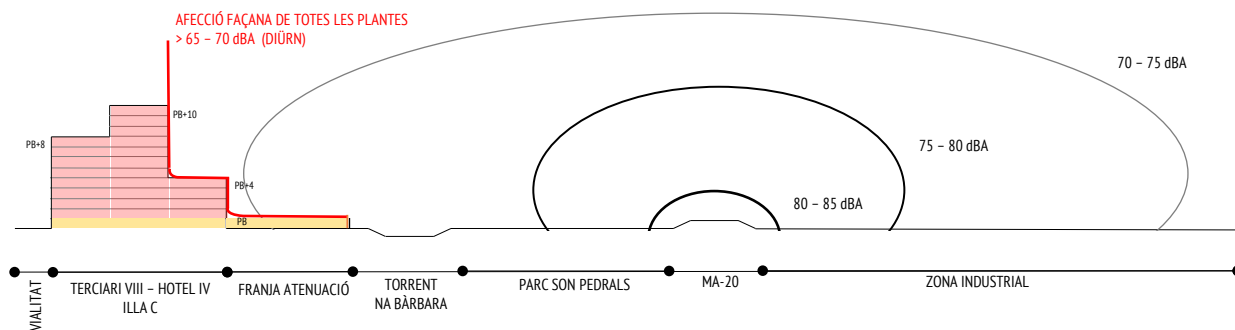
7.1.1 Apantallament dins l'àmbit del planejament (alçada pantalla 3 m.)

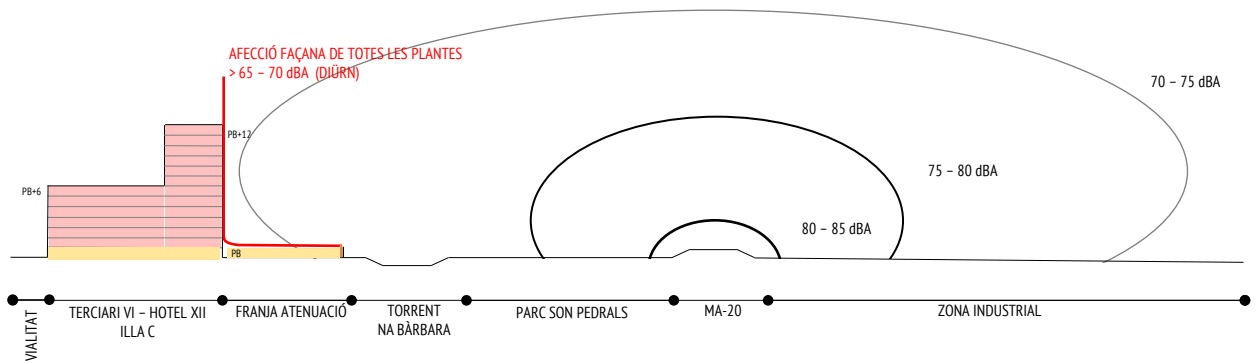


Seccions transversals de la illa A.



Seccions transversals de la illa B.

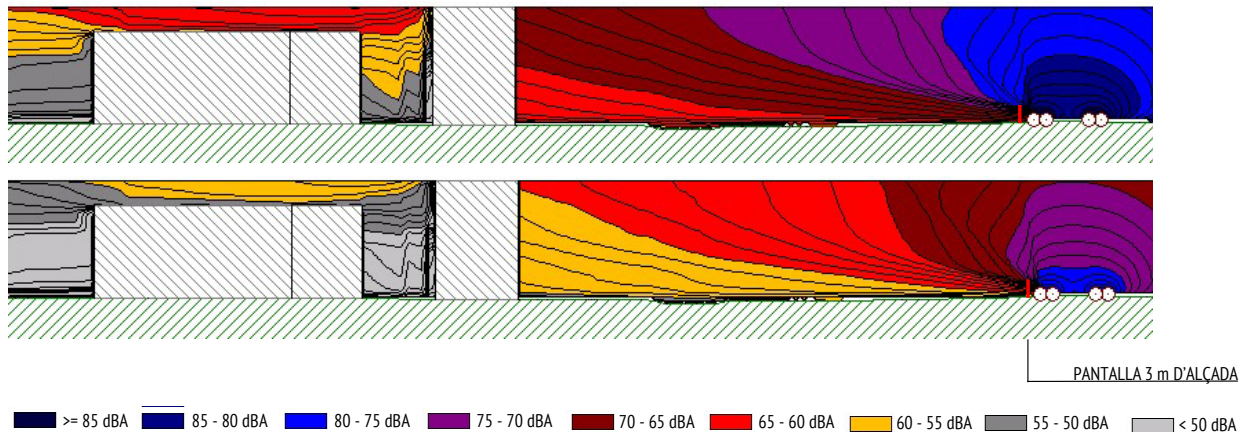




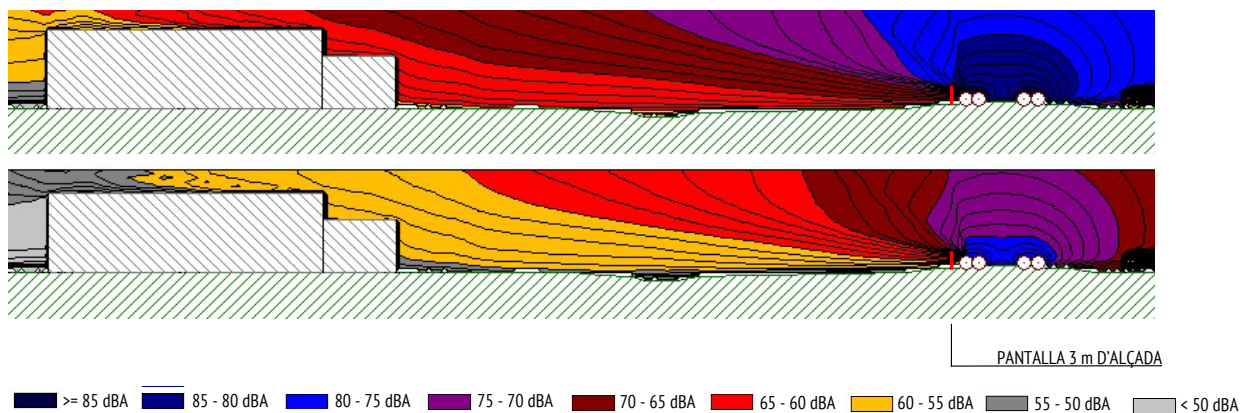
Seccions transversals de la illa C.

7.1.2 Apantallament acústic al límit de la plataforma de la Ma-19 (alçada 3 m.).

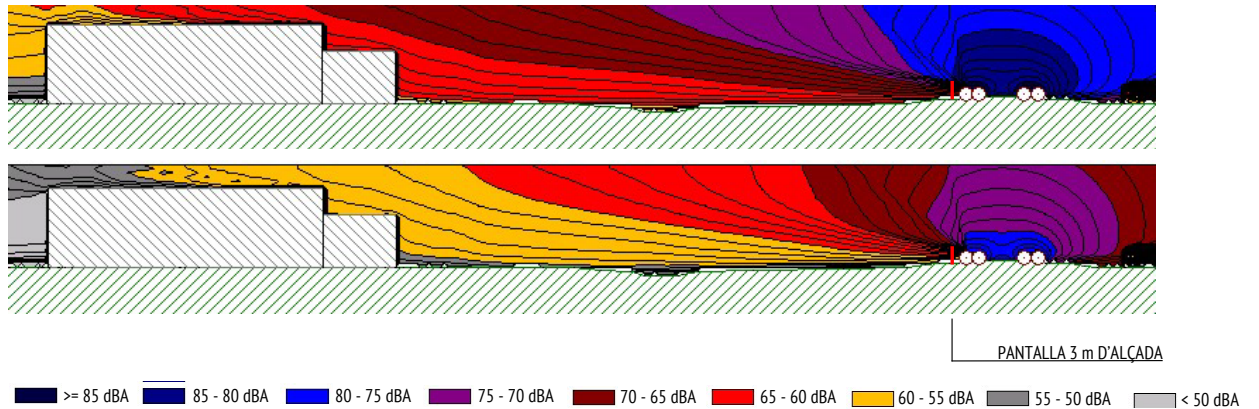
S'ha modelat l'efecte de situar una pantalla acústica al límit de la plataforma de la carretera Ma-19, d'alçada 3 m. La rasant que discorre de terraplè en tota la franja que limita amb el planejament, i les alçades de les edificacions terciàries i d'usos hotelers, impossibiliten l'atenuació en façana. Per aquest motiu es considera que no és eficaç, ja que aquesta mesura manté els nivells per sobre dels 65 dBA en les façanes orientades a la Ma-19, en diürn i de 60 en nocturn. A les següents figures es mostra els nivells de soroll per a cadascuna de les illes (A, B i C) segons la modelització del soroll:



Illa A amb nivells de soroll en façana entre 60 i 70 dBA (diürn) i 55 i 65 dBA (nocturn).



Illa B amb nivells de soroll en façana entre 60 i 65 dBA (diürn) i 55 i 60 dBA (nocturn).



Illa C amb nivells de soroll en façana entre 60 i 70 dBA (diürn) i 55 i 65 dBA (nocturn).

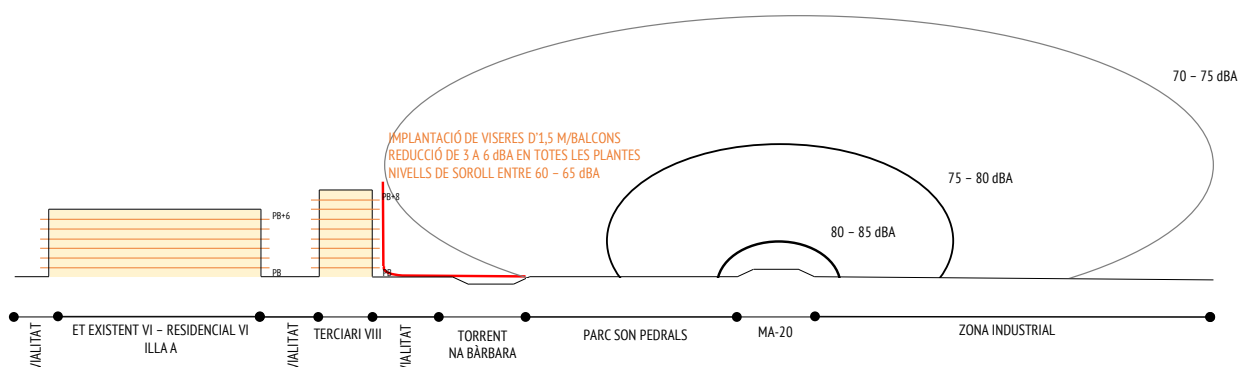
7.2 MESURES PER LA PROTECCIÓ ACÚSTICA EN L'EDIFICACIÓ.

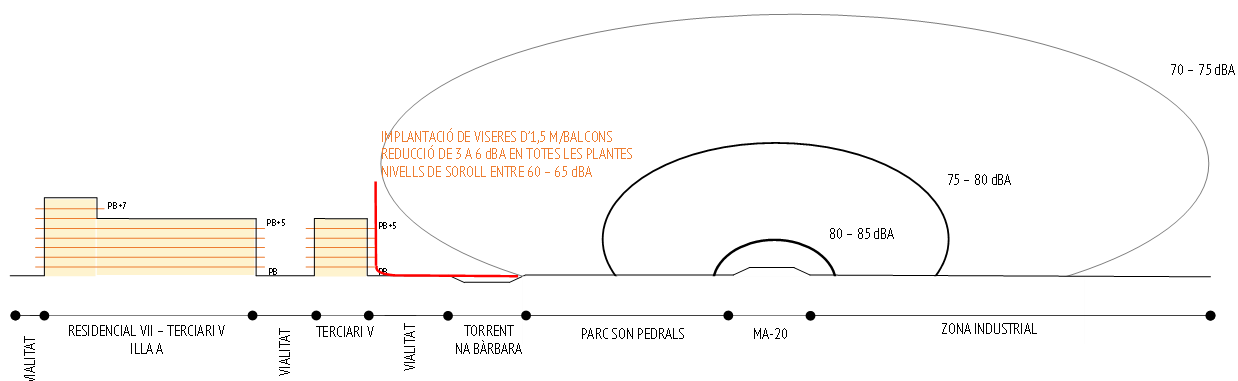
7.2.1 Morfologia de la façana.

Aquestes tipologies de mesures tenen per objectiu integrar en el disseny de la façana de les edificacions, elements que atenuïn el soroll: voladissos, sortints, rebaixos, pantalles, i tipologia de materials de revestiments.

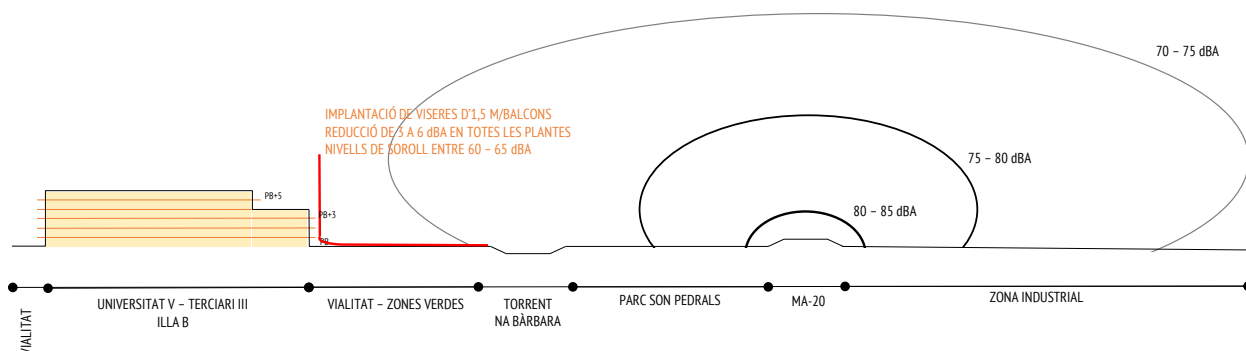
Mesures en el disseny de les façanes poden proporcionar millores en la protecció acústica, sense comprometre altres requisits en el disseny de la façana. Façanes sense voladissos, ni ressalts estan totalment exposades al soroll, mentre que una façana amb elements sobresortits o rebaixats poden produir zones d'ombra que augmenten amb l'alçada de l'edifici.

En l'àmbit del pla es proposa executar voladissos en cadascuna de les plantes per poder generar zones d'ombra que atenuïn el soroll en els habitatges, entre 3 i 6 dBA.

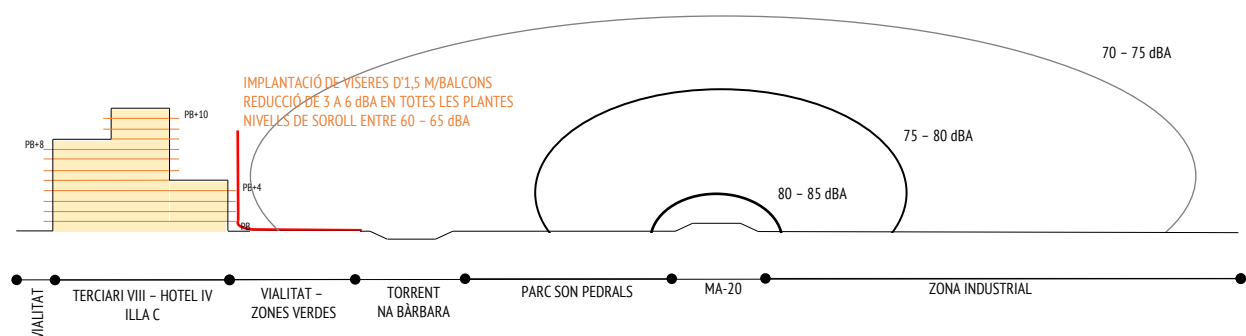


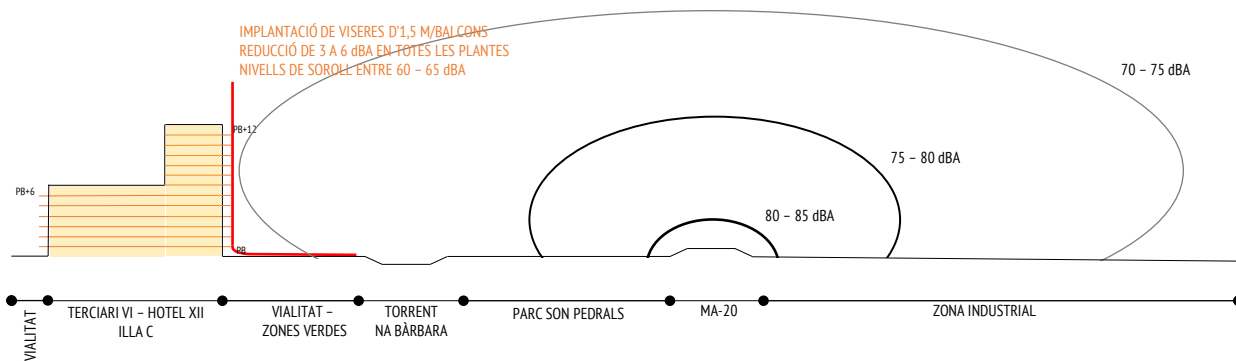


Seccions transversals de la illa A.

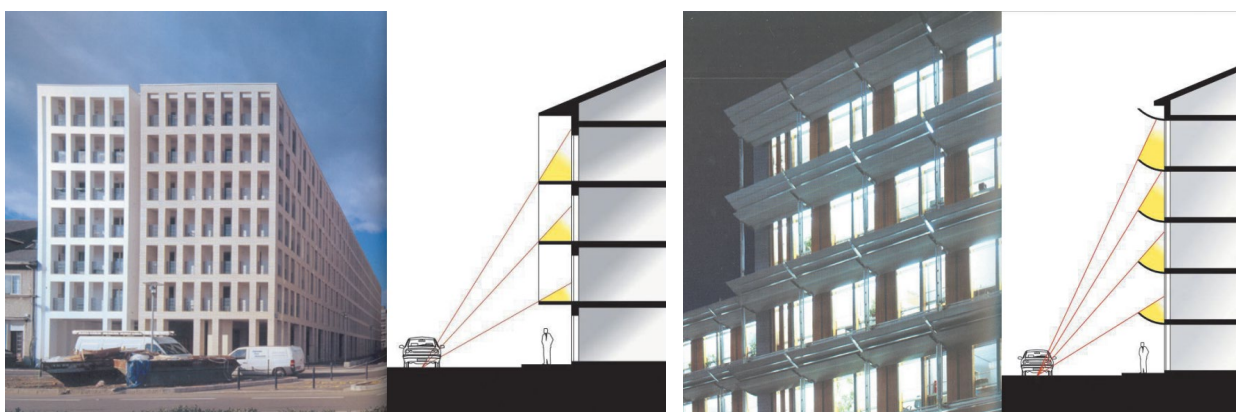


Seccions transversals de la illa B.





Seccions transversals de la illa C.



Elements sortits que modifiquen la morfologia de la façana, per atenuar soroll.

7.2.2 Façanes amb doble pell. DSF (Facades double skin).

Aquestes mesures tenen com a objectiu garantir l'ús de les finestres per a poder ventilar l'habitatge, evitant la degradació de la qualitat acústica del seu interior. Elements com reixetes, persianes, o vidrieres poden generar en la façana de l'edifici una “doble pell” (DSF) que pot atenuar el soroll significativament. El disseny dels elements, així com les seves característiques geomètriques (orientació vertical-horitzontal, material de l'element, revestiment) són factors que milloren l'efecte atenuador del soroll. Alguns estudis (Simone Secchi, 2010), afirmen que:

les reixetes d'ombrejats verticals inclinades en un angle de 90 graus, que és una posició tancada, van ser eficaços en la reducció del soroll entre 3 i 6 dB(A) a un mitjà inferior (500 Hz), un mitjà (1000 Hz), un nivell més alt. freqüència mitjana (2000 Hz i 4000 Hz) en comparació amb les reixetes d'ombra inclinades en un angle de 0 graus (posició oberta).



Persianes situades a fora de les finestres.

7.2.3 Aïllament acústic en façana.

Aquesta mesura és la que ofereix uns rendiments d'atenuació del soroll més elevats, però pot anar en contra d'altres processos com la ventilació i l'asseïllament en els habitatges.

D'acord amb l'article 20 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, no es podran atorgar noves llicències de construcció d'edificacions destinades a habitatges, usos hospitalaris, educatius o culturals si els índexs d'immissió calculats incompleixen els objectius de qualitat acústica que siguin d'aplicació a les corresponents àrees acústiques, excepte en les zones de protecció acústica especial i en les zones de situació acústica especial, en què únicament s'exigirà el compliment dels objectius de qualitat acústica en l'espai interior que els siguin aplicables.

L'apartat 2 del citat article determina que els ajuntaments, per raons excepcionals d'interès públic degudament motivades, podran concedir llicències de construcció de les edificacions al·ludides en l'apartat anterior tot i que s'incompleixin els objectius de qualitat acústica que s'hi esmenten, sempre que es satisfacin els objectius establerts per a l'espai interior.

Aquest objectius per a l'espai interior venen determinats en l'annex 2 relatiu als objectius de qualitat acústica del Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.

Els valors d'aïllament acústic que estableix el CTE en la taula 2.1 del DB-HR són més restrictius que els valors que es determinen en el RD1376/2007. Pel que com que el CTE és d'obligat compliment per a les edificacions de nova planta, s'entendrà que l'edifici es conforme amb les exigències acústiques derivades de l'aplicació dels objectius de qualitat acústica a l'espai interior de les edificacions incloses en la Llei 37/2003 de renov i el seu desplegament reglamentari.

VALORS D'AÏLLAMENT ACÚSTIC A SOROLL AERI, $D_{2M,NT,AR}$, EN DBA, ENTRE UN RECINTE PROTEGIT I L'EXTERIOR, EN FUNCIÓ DE L'ÍNDEX DE SOROLL DIA L_D

L_d (dBA)	Ús de l'edifici			
	Residencial i hospitalari		Cultural, sanitari ¹ , docent i administratiu	
	Dormitoris	Estances	Dormitoris	Estances
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30

VALORS D'AÏLLAMENT ACÚSTIC A SOROLL AERI, $D_{2M,NT,AR}$, EN DBA, ENTRE UN RECINTE PROTEGIT I L'EXTERIOR, EN FUNCIO DE L'ÍNDEX DE SOROLL DIA L_D

L_d (dBA)	Ús de l'edifici			
	Residencial i hospitalari		Cultural, sanitari ¹ , docent i administratiu	
	Dormitoris	Estances	Dormitoris	Estances
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

8. CONCLUSIONS

El model acústic posa de manifest els nivells de soroll molt elevats que hi ha a l'àmbit del pla, per la presència de les autopistes Ma-19 i 20, que es situen en el flanc est i sud del sector.

L'edifici d'ús residencial queda apantallat pels edificis d'ús terciari, situats al front més proper a les fonts de soroll tant per període diürn com nocturn. Els usos terciaris, d'hotelers i universitaris tenen nivells de soroll per sobre dels objectius de qualitat acústica.

Mesures d'apantallament acústic per a les edificacions que tenen valors de soroll elevats, no són efectives, per l'alçada de les edificacions i per la rasant en terraplè de l'autopista Ma-19.

Ignasi Grau Roca | **enginyer agrònom** | IGREMAP
Palma de Mallorca, novembre de 2022

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

JORNET - LLOP - PASTOR, S.L.P, ARQUITECTES:

Sebastià Jornet i Forner	arquitecte
Joan Enric Pastor Fernández	arquitecte
Anna Pastor Fernández	arquitecta
Marco Casu	arquitecte
Miriam Ruiz López	arquitecta

ALBERTO IBAÑEZ DE SUS, ARQUITECTE

COL·LABORADORS

ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

IGREMAP

Ignasi Grau Roca, enginyer agrònom
Ricard Molina Castellà, enginyer de forest
Eloi Parcerisa Martínez, geògraf
Ferran Costa Segarra, geògraf
Judith Guart, ambientòloga

ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

MCRIT

Andreu Esquiús, enginyer de camins, canals i ports
Judith Requena, ambientòloga
Víctor Agulló, geògraf

ESTUDI D'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE

TERRITORISXLM, SCP

Mònica Beguer Jornet, arquitecte
Helena Cruz, geògrafa

Barcelona, novembre de 2022

Signat:

Joan Enric Pastor Fernández, arquitecte,

en nom de JORNET-LLOP-PASTOR SLP