



**CIUTAT,
TERRITORI,
PAISATGE**

Estudi d'avaluació dels impactes socials i de gènere de la Modificació puntual del PGOU a l'àmbit del sector Llevant de Palma. Mod. Campus Palma-Tech.

territorisxlm

Desembre 2022

territorisxl@territorisxl.com

www.territorisxl.com

    @territorisxl

ÍNDEX

1. Antecedents.....	4
2. Finalitat de l'estudi	4
3. Àmbit d'estudi	5
4. Diagnosi integrada de la vida urbana.....	6
5. Avaluació dels impactes socials i de gènere	22
6. Conclusions i recomanacions.....	31

1. Antecedents

En el marc de la voluntat de l'Ajuntament de Palma de crear un nou Districte Innovador Urbà – HUB d'Innovació al sector del Nou Llevant, es redacta la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) en l'àmbit de l'anomenat Campus Palma Tech, amb la finalitat d'ordenar la ubicació dels nous espais docents, d'investigació i emprenedoria vinculats al nou departament d'enginyeria de la UIB, així com de definir els usos concrets i les volumetries de les noves edificacions. El present estudi forma part de la documentació complementaria d'aquesta Modificació puntual.

El nou Districte Innovador Urbà del sector Llevant acollirà diverses activitats com el Departament d'Enginyeria de la UIB, un clúster vinculat a les TIC i al turisme, espais de coworking, residència per estudiants i investigadors, etc. Activitats que estaran en relació amb altres espais destinats a oficines, terciari, activitats comercials, hoteleres i de restauració. Tot plegat ubicat en un entorn urbà en transformació però també a tocar de barris consolidats com el de Sa Soledad.

2. Finalitat de l'estudi

La finalitat del present estudi és l'avaluació dels possibles impactes socials i de gènere de les propostes plantejades amb la Modificació puntual del PGOU del sector Campus Palma Tech sobre el teixit social existent i la vida urbana dels nous residents.

Amb aquest estudi es pretén valorar les vulnerabilitats de l'entorn, així com les necessitats dels possibles usuaris del campus, tant dels del punt de vista social com des de la perspectiva de gènere, per tal d'identificar els possibles impactes i les oportunitats de millora.

L'abast d'aquest estudi, tot i que es focalitza principalment en valorar els possibles impactes de les propostes plantejades per la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit anomenat Campus Palma Tech respecte les previsions del planejament vigent, incorpora una mirada més àmplia per tal de detectar tant els riscos, com les oportunitats de millora urbana i social, sobre l'àmbit d'actuació i el seu entorn immediat. En aquest sentit, cal entendre que qualsevol transformació urbana genera impactes (positius o negatius) no solament en el propi àmbit d'actuació, sinó també sobre l'entorn urbà de proximitat.

A més de l'avaluació dels impactes, també és finalitat d'aquest document aportar criteris i recomanacions sobre la proposta d'ordenació amb l'objectiu d'aconseguir un model urbà inclusiu per a tots els que hi habitaran, visitaran o interactuaran. En aquest sentit, s'identificaran criteris de millora de qualitat de vida per contribuir a la construcció d'una proposta que atengui a les necessitats de les dones, així com a les d'altres col·lectius socials que requereixen una atenció específica.

Es pretén, per tant, que les determinacions del planejament proposat per la Modificació puntual advoquin per la igualtat de condicions i oportunitats entre homes i dones, així com també de col·lectius mereixedors de protecció, i incorporar criteris que permetin establir sinergies amb

3. Àmbit d'estudi

[illegible]

5

4. Diagnosi integrada de la vida urbana

En aquest apartat s'analitzen diferents aspectes de l'entorn urbà on s'ubica el sector Campus Palma Tec, objecte de la Modificació puntual de PGOU, per tal de diagnosticar els diferents aspectes que s'integren en el desenvolupament de la vida quotidiana de les persones residents o usuàries d'aquest àmbit.

L'objectiu de la diagnosi integrada de la vida urbana és el de detectar les necessitats i mancances tant d'aspectes físics, com dels usos, activitats i serveis que donen suport al desenvolupament de les tasques quotidianes a la ciutat.

Per tal d'integrar tots els aspectes que tenen influència sobre la qualitat de vida dels habitants d'aquest entorn urbà i que també incidiran en la vida de les persones usuàries del futur Campus, la diagnosi integrada s'emmarca en tres àmbits urbans que s'interrelacionen per proximitat i que ineludiblement impactaran els uns sobre els altres. Aquests són: l'entorn urbà consolidat del barri de Sa Soledad i el polígon de Llevant, l'entorn urbà en transformació del sector Nou Llevant, i el propi àmbit objecte de la Modificació puntual de PGOU, el sector Campus Palma Tech.

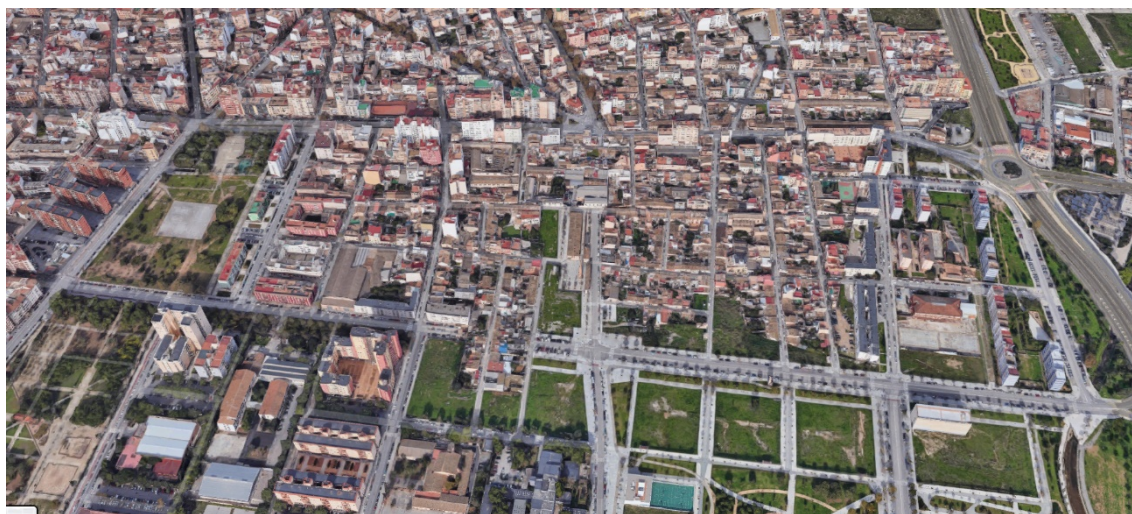


Imatge de l'àmbit i entorn urbà. Font: GoogleMaps

L'entorn urbà consolidat (Sa Soledad Sud i Polígon de Llevant)

L'àmbit del futur Campus Palma Tech es troba situat a tocar del barri de Sa Soledad Sud. Un barri obrer amb identitat i història vinculada a les fàbriques del XIX (tèxtil, calçat, ferro i fusta), que avui en dia presenta un important grau de degradació i abandonament.

A continuació es presenta una síntesi dels aspectes físics i socials que es consideren més rellevants en l'àmbit de Sa Soledad Sud, i que caldrà considerar, pels possibles efectes de les noves transformacions urbanes.



Imatge del barri de Sa Soledad Sud. Font: GoogleMaps

Condicionants socials

Sa Soledad Sud és un dels barris de Palma amb majors situacions d'exclusió social. El seu origen està vinculat a l'agricultura, amb la parcel·lació de S'Hort del Ca a mitjans del segle XIX, i la posterior aparició de les fàbriques com Can Ribas (mantos), Can Salom (sabates Gorila), Can Roca, etc..

A finals del s. XIX es va urbanitzar el barri i es van començar a construir els primers habitatges dels treballadors de les fàbriques, convertint-se en un dels barris industrials més actius de Palma, juntament amb Can Capes i Santa Catalina.

Cap a la segona meitat del segle XX, a partir dels anys 60, comencen a aparèixer les tipologies d'habitatges unifamiliars d'una o dues plantes amb un petit hort o corral a la part posterior, seguint la tendència que s'estava produint als nous barris de l'eixample de la ciutat. En paral·lel, en aquesta mateixa època, es produeix l'inici del tancament de les fàbriques que és a la vegada, l'inici de la decadència del barri fins a dia d'avui.

▪ Perfil poblacional

La major part dels veïns i veïnes de Sa Soledad Sud treballaven a les indústries del barri. El tancament de les fàbriques a partir dels anys 90, va provocar no només la pèrdua dels llocs de treball directes a la fàbrica, sinó també la pèrdua dels ingressos derivats de l'activitat que generaven com és el cas de moltes dones que treballaven a casa cosint per a les fàbriques, o dels petits comerços familiars que depenien de la capacitat de despesa dels treballadors del barri.

Aquest efecte en cadena pel tancament de les fàbriques ha tingut com a conseqüència un perfil de població envellida i amb pocs recursos econòmics, per tant, també amb habitatges en mal estat de conservació o inclús en situació d'abandonament.

De fet, en l'estudi *Detecció de situacions d'exclusió social als barris de Palma* elaborat per l'Ajuntament de Palma l'any 2020, els barris de Sa Soledat (especialment la zona sud, que és justament limítrof amb l'àmbit del Campus Palma Tech) i el Polígon de Llevant resulten entre els que presenten major vulnerabilitat de tota la ciutat.

Concretament, la Soledat sud és el barri que té una major vulnerabilitat en l'àmbit de l'habitatge, mentre que els barris amb més dificultats per fer front al pagament de rebuts de l'aigua i llum són el polígon de Llevant en primer lloc i la Soledat sud en quart. En l'àmbit de l'educació el Polígon de Llevant també resulta entre els més vulnerables, així com en salut. Respecte el cobriment d'altres necessitats bàsiques la Soledat sud i Polígon de Llevant són el segon i tercer barris més vulnerables respectivament. Per tant, tant Polígon de Llevant com la Soledat sud són dels barris que es repeteixen amb més freqüència en les diferents dimensions de la vulnerabilitat analitzades.

Aquestes vulnerabilitats han mirat de ser compensades per prestacions econòmiques emeses des de l'Ajuntament de Palma, i és que aquests són dos dels barris que acumulen més expedients perceptors. En relació al nombre de llars, el 15,9% de les unitats de convivència de la Soledat sud n'han rebut i al Polígon de Llevant han estat el 14,5%.

Per altra banda, el passar històric del barri ha impregnat als seus habitants d'un important sentiment de pertinença i arrelament, que es veu reflectit en les estructures socials i la gran quantitat d'entitats ciutadanes. També és cert que la mateixa configuració física com veurem, ha fet que el barri s'aïllés en certa manera de la resta de la ciutat, alimentant aquest sentiment fins al punt de considerar forans als que no són nascuts o viuen al barri.

Com passa en altres àmbits urbans, els processos de degradació del barri han esdevingut també increments dels índex de delinqüència i d'inseguretat, i l'aparició de guetos i assentaments marginals.

Pel que fa al perfil demogràfic, és rellevant destacar que el sector de Llevant Sud, entre l'any 2004 i 2018 va perdre un 21,7% de la població, tot i que la mitjana del municipi de Palma en aquest període va ser d'un augment del 16% (Ajuntament de Palma, 2020).

Els barris de Nou Llevant (Polígon de Llevant) i Soledat Sud són com s'ha dit, barris força envellits, amb més persones majors de 65 anys que no pas joves de menys de 15. D'entre el grup d'edat majoritari (entre 15 i 65 anys), el gruix principal es troba en edats d'entre 40 i 64 anys, per tant, es pot dir que és una societat força madura en general, i cal destacar que el 17,5% de la població té més de 65 anys.

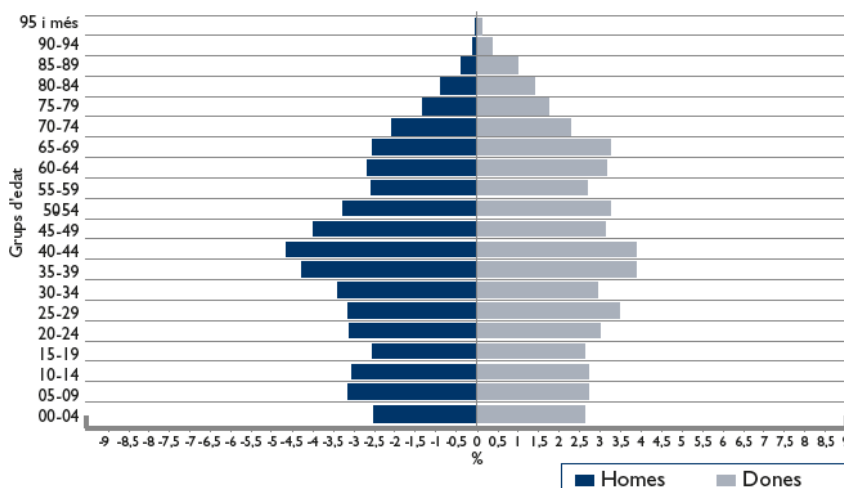
QUADRE I. DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ DE NOU LLEVANT – SOLEDAT SUD PER GRANS GRUPS D'EDATS (%). 2017						
Menys de 15 anys	15-39 anys	40-64 anys	Total 15-65 anys	65-74 anys	75 i més anys	Total 65 i més anys
16,80	32,43	33,26	65,69	10,17	7,34	17,51

Font: Estudi 'Passat, present i desig de futur del Nou Llevant-Soledat Sud' del projecte 'Re-habitar el barrio'. Elaborat a partir del Padró Continu de Població 2017 INE

Com veiem, per tant, s'ha produït un procés d'envelliment de la població dels barris que tan sols s'ha vist pal·liat en part, per l'arribada en les darreres dècades, d'immigració estrangera composta

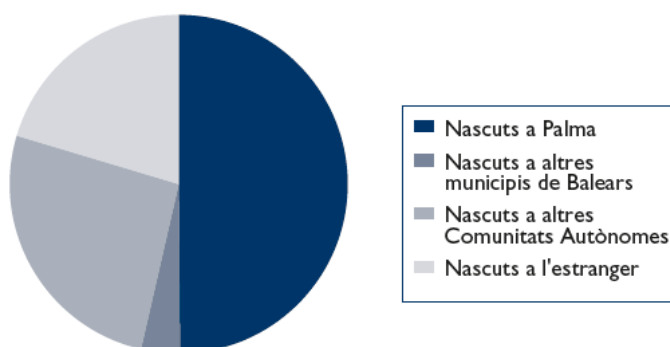
per adults joves. Entre el 2004 i el 2018 la població nascuda a l'estranger va augmentar un 54,7% a tot l'àmbit Llevant Sud (Ajuntament de Palma, 2020).

L'estructura de la població dels barris Nou Llevant- Soledat Sud és envellida, típica dels països europeus mediterranis. La base estreta de la piràmide evidencia un pes de la població jove reduït en comparació amb les edats adultes. El pes de les dones en els grups d'edat més envellits també es correspon amb l'estructura de població del país, mentre que el pes dels homes en els grups d'edat mitjana sol ser a causa dels processos d'immigració.



Font: Estudi 'Passat, present i desig de futur del Nou Llevant-Soledat Sud' del projecte 'Re-habitar el barrio'. Elaborat a partir del Padró Continu de Població 2017 INE

La incidència dels moviments migratoris en els barris es fa evident si s'analitza la composició de la població en funció del lloc de naixement. Pràcticament la meitat de la població de l'àmbit Nou Llevant- Soledat Sud ha nascut a Palma, i tant sols el 3,7% ho ha fet en d'altres municipis de les Balears. En canvi, la població nascuda a d'altres Comunitats Autònomes representa més d'un quart del total, el 26,1%, un moviment de població que es correspon als grans fluxos de població espanyola arribada a les Balears a partir dels seixanta amb l'impuls de la indústria turística. El 20,28% restant de població és nascuda a l'estranger, i correspon a les darreres onades immigratòries.



Font: Estudi 'Passat, present i desig de futur del Nou Llevant-Soledat Sud' del projecte 'Re-habitar el barrio'. Elaborat a partir del Padró Continu de Població 2017 INE

▪ Qualitat, seguretat i confort en l'entorn urbà

Com és habitual en els barris amb entorns urbans degradats, la percepció dels veïns i veïnes del barri de Sa Soledad Sud i Polígon de Llevant és d'inseguretat i manca de confortabilitat a l'espai públic.

Són diversos els factors que han comportat aquesta percepció per part del veïnat. Per una banda, la mala conservació de l'estat de l'edificació, les cases buides i comerços tancats, la manca de neteja i manteniment d'alguns espais públics, etc. Però també influeixen factors morfològics com l'escassa connectivitat dels carrers que en moltes ocasions queden troncats, la barrera física i sensitiva que suposa la Ma-20, o la manca de places i espais de proximitat enfront la macro dimensió d'alguns parcs i avingudes. Tot plegat contribueix a crear percepcions d'inseguretat i limita la vida al carrer i per tant els espais de trobada i cohesió social.

Condicionants físics

En els darrers anys, s'ha plantejat la voluntat de millora i regeneració del barri mitjançant diversos instruments, com ara un Pla especial de rehabilitació interior (PERI) que contemplava inclús l'expropiació d'alguns habitatges i solars per esponjar els àmbits més conflictius i millorar la connectivitat darrera la Façana Marítima, o la construcció de nous habitatges de protecció pública. Però cap d'ells ha tirat endavant per diverses circumstàncies tècniques, econòmiques i polítiques.

Actualment, la zona està conformada, per una part, pel barri de Sa Soledat amb illes molt denses i barreja de tipologies, tot i que encara hi predomina la casa de planta baixa i pis amb pati posterior, que conformen el teixit antic del segle XIX i, per altra, les promocions posteriors com les del polígon de Llevant. Aquest últim nascut del període d'extensió urbana en la dècada dels setanta, amb promocions d'habitatge de protecció oficial per sufragar el dèficit d'habitatge que suposava l'arribada massiva d'immigrants provinents de la península.

▪ Les continuïtats i les barreres físiques

Ja des de l'inici del creixement del barri de Sa Soledat Sud va suposar un cert aïllament d'aquest sector respecte la resta de barris de la ciutat. Inclús la seva relació amb Sa Soledad Nord es produeix a través d'un eix horitzontal, el carrer de Manacor que, tot i aglutinar la major part de les activitats comercials del barri, esdevé una membrana separadora entre els barris nord i sud dificultant la connectivitat vertical, ja que gran part de la trama de carrers mor a l'arribar a l'eix de Manacor.

A més de la pròpia trama interna dels barris, tot l'àmbit del nou Llevant queda pràcticament encintat per l'autopista de Llevant al sud (MA-19), i l'autopista Via de Cintura a l'est (MA-20). Aquestes són importants barreres físiques que aïllen els barris impeding la relació natural amb el mar o amb els teixits productius i de serveis a l'altra banda de la Ma-20.

Tot i que per la banda est els principals eixos viaris en sentit horitzontal (Manacor, Caracas-Barranquilla, i Avinguda Mèxic,) connecten l'àmbit amb el centre de Palma, aquesta connectivitat es produeix principalment per al vehicle rodat, ja que es tracta de recorreguts que no

acompanyen al passeig per la manca de façanes i, per tant, d'activitats a les plantes baixes, i els grans parcs existents acaben separant els barris.

Si bé és cert que aquesta situació pot canviar considerablement en un futur quan es consolidin les noves edificacions en les illes actualment buides, també cal tenir en compte que moltes d'elles es destinaran íntegrament a ús d'habitatge, i per tant, es preveu poca activitat en planta baixa que acompanyi i dinamitzi aquests recorreguts.

Per altra banda, sembla ser que l'Ajuntament té la previsió a futur de suprimir les actuals barreres de la Ma-20, amb el soterrament de la via, el que suposaria una importantíssima millora pel que fa a la connectivitat del sector cap a la banda est, connectant-lo de manera franca amb el teixit productiu on es troben serveis com l'IKEA, i altres peces comercials.

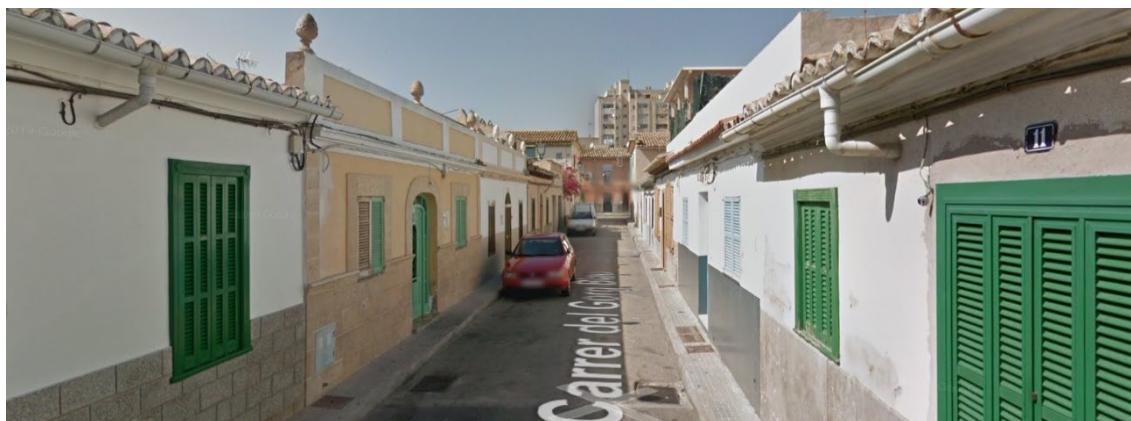
▪ Els habitatges

Pel que fa al teixit residencial, com hem dit, trobem tipologies variades que responen a les diferents èpoques de l'evolució del barri. Des de les primeres implantacions de les casetes amb hort per als obrers, a la construcció d'edificis en alçada d'habitatges de protecció oficial per donar resposta a les demandes per increment d'immigració, però també a l'aparició d'edificis per substitució de les antigues casetes, amb increment d'alçada i canvi tipològic cap als plurifamiliars.

Es pot observar també el contrast tipològic entre el teixit intern del barri de Sa Soledad, les illes interiors del barri, i les seves vores. En el cas del front del carrer de Manacor apareixen els edificis de major alçada i comerç a les plantes baixes, contrastant amb les cases i edificis de petita escala dels carrers interiors on les plantes baixes són residencials majoritàriament i el poc comerç que hi havia ha anat tancant, i una part important dels habitatges es troba en mal estat de conservació, així com també hi ha gran nombre d'habitatges buits.

La vora sud de Sa Soledad, en canvi, es troba en gran part pendent de construcció. La previsió segons el planejament que ha hagut d'afectar part d'algunes illes de cases per donar continuïtat a l'eix dels carrers Caracas i Barranquilla, és la de construir un nou front residencial amb activitats en planta baixa, al menys pel que fa a al front nord de l'eix, en els nous edificis que tancaran les illes del barri de Sa Soledad.

Pel que fa a les illes (avui solars) de l'àmbit de Nou Llevant, com veurem en apartats posteriors, es preveu en tipologia plurifamiliar en illa tancada de petita dimensió, i majoritàriament en règim lliure. Aquesta, per tant, serà una nova oferta residencial que contrastarà en gran mesura amb l'existent als barris.





▪ Eixos amb comerç de proximitat

Com hem anat veient al llarg dels capítols anteriors, en tot l'àmbit de Sa Soledad Sud i Nou Llevant, hi ha pocs eixos comercials. L'activitat comercial originàriament es trobava immersa en el propi teixit, les fàbriques i tallers eren el motor econòmic que sustentava la població, i de retruc la clientela del petit comerç de barri que hi havia. Amb el tancament de les fàbriques, el feble

comerç de barri ha anat desapareixent, fins al punt que actualment queden pocs comerços familiars que encara subsisteixen.

Amb el desenvolupament posterior del barri, s'ha anat consolidant l'eix del carrer Manacor com a pràcticament l'únic eix comercial del barri. Pel que sembla, els nous desenvolupaments urbanístics del nou Llevant preveuen que la major part de les plantes baixes estiguin destinades a habitatge, pel que la manca de comerç de proximitat difícilment es podrà revertir.

▪ Àrees de lleure i esbarjo

Pel que fa a les dotacions de zones verdes i espais d'esbarjo, cal destacar el gran contrast que hi ha als barris, on la manca de places i espais lliures de teixit, és a dir, immersos en la trama residencial, és anecdòtica o pràcticament inexistent.

Només cal veure com a exemple que l'Ajuntament no té plaça i la de l'església, la plaça dels Mínimos, és realment petita.

Aquesta manca d'espais de barri, juntament amb una trama de carrers estrets i desconnectats, amb voreres ínfimes, contrasta amb els grans parcs com el de Can Palou al centre del nou Districte d'innovació, o el de Son Pedrals a tocar de la Ma-20. I encara més, si ens referim a les dues gran peces del parc de Kristian Krekovic, a tocar del carrer de Manuel Azaña, que en tant que parcs perimetralment tancats, esdevenen una barrera en la connectivitat i continuïtat de les trames urbanes.

Aquests són per tant, espais verds pensats i dissenyats des de la gran escala, que evidentment tenen una important funció ambiental i també lúdica i esportiva, però que des del punt de vista de la funció social, presenten certes mancances o si més no, caldria complementar-los amb altres espais més pròxims al teixit residencial del barri i més adequats a l'escala dels usos quotidians.

▪ Equipaments i serveis bàsics

Amb la construcció del nou sector de promoció pública d'habitatge del Polígon de Llevant es van habilitar nous espais urbans per a la implantació d'equipaments i serveis bàsics com el Centre de Salut Emili Darder, la seu del Diario de Mallorca que acull diversos serveis, el museu Krekovic, serveis administratius com l'Agència Tributària, i diversos centres educatius, tant escoles com instituts. En aquest sentit, per tant, trobem una alta dotació d'equipaments tant de serveis bàsics com les escoles i centres de salut, com de referència cultural com el museu Krekovic.

Cal considerar, a més, que el futur districte d'innovació previst, aportarà nous serveis públics i privats, com la universitat d'enginyeria de la UIB, residència d'estudiants, el centre cultural La Caixa de Música, etc.

No s'ha de perdre de vista, però, que tot i la important dotació d'equipaments, pel que fa a la cobertura de serveis bàsics i tenint en compte la realitat social de Sa Soledat, presenta un alt requeriment de serveis d'atenció específics per a la gent gran i de servei social.

▪ Cobertura de transport públic

L'accés en transport públic a l'àmbit de Sa Soledad Sud i Nou Llevant es produeix principalment per l'eix del carrer Manacor, on es troben les principals parades d'autobús en els dos sentits de circulació (línia 7 i 14). Aquestes dues línies connecten el barri amb el centre i són també les línies de bus fins a l'aeroport.

Altres línies de bus també connecten amb no més de 15 minuts el Nou Llevant amb el centre de Palma passant pel carrer Caracas, com la línia 24 i la línia 12.

Caldrà veure, però, si amb les noves previsions en l'àmbit de Nou Llevant i l'increment d'usuaris i residents previstos, caldrà ampliar la cobertura de transport públic, tant pel que fa als punts d'accés com en la freqüència.

També s'ha de tenir en compte que s'acaba d'aprovar el nou PGOU i per tant hi ha una nova planificació de la mobilitat amb la que es reforçarà la cobertura de transport a futur.

Entorn urbà en transformació (Polígon de Llevant i el Nou Llevant)

L'àmbit de la MPGOU que ens ocupa, l'anomenat Campus Palma Tech, es troba en el sector de Nou Llevant, a la banda sud del barri de Sa Soledad.

S'ha volgut separar en aquests dos blocs l'anàlisi de l'entorn urbà, ja que per una banda com hem vist, tenim els teixits consolidats, principalment hem fet referència a Sa Soledad Sud però també a les illes consolidades del Polígon de Llevant dels anys 70, i per altra el conjunt d'illes del nou creixement urbà encara en fase de desenvolupament, amb el nou districte d'innovació de Nou Llevant.

En aquest bloc, per tant, analitzarem els usos i l'ordenació prevista en aquests àmbits en procés de desenvolupament, que finalment impactaran d'una o altra manera en la realitat actual dels barris.

▪ Nous creixements residencials

Els nous creixements residencials previstos es localitzen per una banda com a tancament de les darreres illes de Sa Soledad Sud, amb la creació del nou front al carrer de Barranquilla, i per altra en les noves illes de la trama ortogonal entre el carrer Barranquilla, l'avinguda de Mèxic i la Ma-19.



Renderització tridimensional dels nous creixements en el sector de Nou Llevant

Com s'ha anat dient la tipologia residencial prevista és la d'habitatges plurifamiliars en illa tancada o semitancada, que configuren unitats residencials amb espais lliures comunitaris a l'interior. Algunes de les illes inclouen també tipologies residencials de baixa densitat com és el cas de les parellades amb jardí.

Aquesta nova oferta residencial que suposarà la incorporació de més de 2.000 nous habitatges, s'enfoca clarament cap a un nou producte immobiliari de mig i alt 'standing', configurant un nou barri aliè a la realitat social i morfològica dels barris pròxims com Sa Soledad.

Com és conegut, però, l'aterrada de nova oferta immobiliària i de nous usos atractors de nous perfils de població, en entorns propers a barris com el de Sa Soledad, pot arribar a provocar efectes positius com els de la regeneració urbana, però també comportar impactes negatius com els processos de gentrificació que darrerament hem vist en d'altres indrets. Caldrà per tant, prestar atenció als processos de transformació i els seus efectes colaterals per tal de prendre mesures a temps, si fos necessari.

▪ **Districte Innovador zona Nou Llevant >< connexió amb el sistema educatiu**

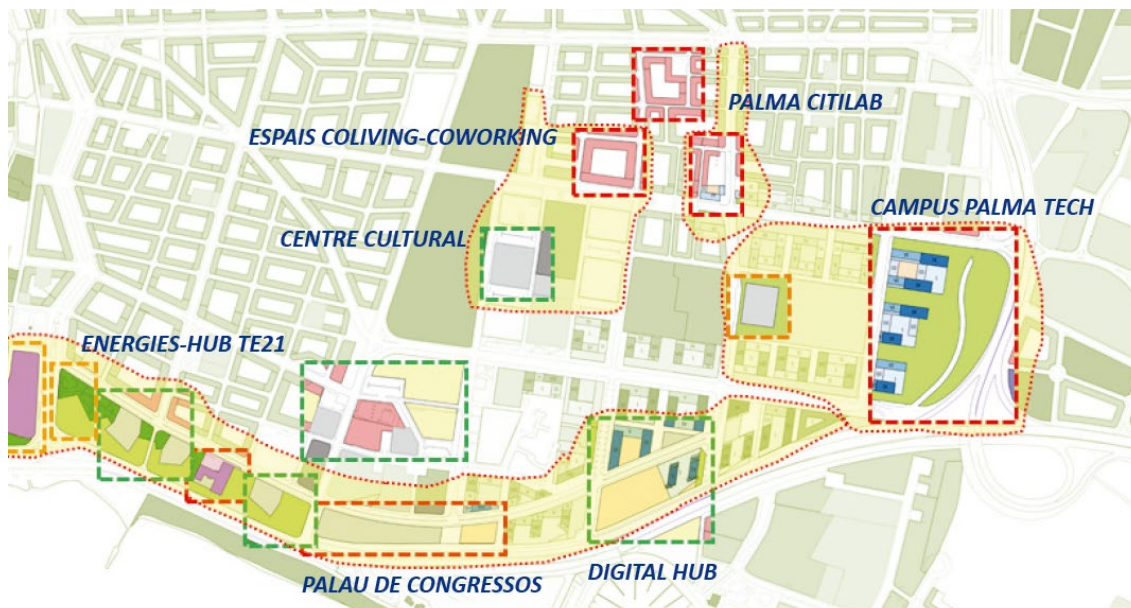
Des de fa un temps l'Ajuntament de Palma està impulsant la implantació d'un nou Districte d'innovació en el sector de Nou Llevant.

Amb aquest objectiu, en el marc de la transformació urbanística en la que ja estava immers el sector, es van identificar diverses àrees d'oportunitat en les incorporar els usos que aniran completant el programa del Districte d'innovació. Aquestes àrees són:

- Campus Palma Tech (àmbit de la MPGOU que ens ocupa)
- HUB de transició energètica -TE21
- CitiLab de Palma
- Museu Krekovic (existent)
- Espais de coworking
- Palau de Congressos

Alguns d'aquests usos no tenen encara una localització definitiva, però si la voluntat d'establir acords amb els grans operadors i tenedors del territori, i d'impulsar la rehabilitació d'edificis patrimonials o que han format part de la història del barri com són Can Ribas, l'antiga fàbrica

Gorila (Espai Sampol), l'edifici Hierros y Aceros de Mallorca, o el Diario de Mallorca, per tal de donar-los un nou ús.



Districte Innovador Nou Llevant. Espais i projectes previstos. Font: Urbanisme de Palma. Estudi de viabilitat per implementar un districte de innovació basat en el coneixement a la zona del Sector de Llevant de la ciutat de Palma

El propi document d'anàlisi de viabilitat per a l'impuls del nou Districte d'innovació apunta la necessitat que la transformació urbanística aporti importants millores a la connectivitat del sector amb el centre de Palma i amb els barris limítrofs.

També és d'especial interès l'esforç del programa per establir sinèrgies entre els nous usos i activitats previstos i els equipaments culturals i educatius existents.

La transformació urbana de tot aquest entorn comportarà també, en el marc de la revisió del PGOU, la intervenció sobre les autopistes que actualment són una barrera important d'aïllament del sector. Amb aquesta finalitat s'està treballant en el projecte de la nova **Porta de Llevant: Son Bordoy**.

Es tracta d'un important canvi en el nus de les autopistes Ma-19 i Ma-20 amb l'objectiu de millorar la mobilitat rodada i la connectivitat entre els barris, reduir el trànsit de pas cap a la Via de Cintura i pacificar el flux del passeig Marítim, disposar d'una estació intermodal entre el transport públic d'alta capacitat, els busos de barri, la xarxa de bicis i els itineraris de vianants, i crear una nova centralitat amb mixtura d'usos d'equipaments, espais lliures, comerç, indústria, etc.

No cal dir que es tracta d'un projecte ambiciós que, si es consolida, modificarà substancialment la situació d'aïllament del sector Llevant, aflorant noves oportunitats de millora i regeneració dels barris actuals.

Finalment destacar per proximitat a l'àmbit que ens ocupa, el nou equipament **La Caixa de Música**, amb un ampli programa cultural que es localitzarà just a la l'altra banda del parc de Can Palou tot i que amb l'accés des del carrer de Brotad. En qualsevol cas, aquest serà clarament un dels punts d'atracció i concurrència del nou sector de Llevant.

Àmbit de la Mod. Campus Palma-Tech

En aquest apartat s'analitza la situació de l'àmbit pròpiament de la MPGOU que ens ocupa, l'anomenat Campus Palma Tech que inclou les parcel·les 1.15, 2.13 i 2.15 del Sector Llevant. Es compara la nova proposta amb les previsions del planejament vigent per tal de veure els canvis que s'incorporen tant pel que fa al model, com a la previsió dels usos i de l'ordenació del sector.

Previsions del planejament vigent

El planejament vigent qualifica l'àmbit de la Mod. Campus Palma-Tech de zona S, subzona L4. Els usos admesos en la zona S són els comercials administratius i turístics i hotelers, i parcialment els residencials. Per a la zona S es limita de forma general, els usos d'habitatge fins a un màxim de 30% de sostre de cada illa, així com també es limita l'ús turístic i alberg amb el mateix percentatge per illa. Tot i això, en el cas de la subzona SL4 'terciari en ordenació volumètrica singular 2', no s'admet l'ús d'habitatge.

Els usos previstos en les tres illes que conformen l'àmbit de la MPGOU per tant, es restringeixen als comercials administratius, turístics i hotelers.



MODIFICACIÓ PGOU EN EL SECTOR DE LLEVANT: Zonificació (aprovat definitivament 02/06/2003)

Les superfícies i els sostres màxims adjudicats a cada illa són:

Parcel·la 1.12 (UEL 15) :

Sòl: 3.257m²

Sostre: 13.500m²

Parcel·la 2.13 (UEL 13)

Sòl: 6.454m²

Sostre: 27.980m²

Parcel·la 2.15 (UEL 15)

Sòl: 5.099m²

Sostre: 23.600m²

Total:

Sòl: 14.810m²

Sostre: 65.080m²

Per tant, en el planejament encara vigent, es preveu la construcció de les tres illes que conformen l'àmbit de la MPGOU amb usos exclusivament turístics, hotelers i comercial administratiu.

Actualment però, la voluntat de l'Ajuntament de Palma és reconvertir aquest sector amb la creació d'un nou Districte Innovador Urbà – HUB de Innovació, i la implantació del Departament d'Enginyeria de la Universitat de les Illes Balears, així com nous espais docents de recerca i emprenedoria relacionats amb el departament. Per a fer-ho possible és necessària la modificació del PGOU vigent per tal d'admetre aquests usos.

Proposta de la Mod. Campus Palma-Tech

Alineat amb els objectius de l'Ajuntament de Palma, la MPGOU en l'àmbit del Sector Llevant, parcel·les 1.15,2.13,2.15 proposa la modificació dels usos previstos en el planejament vigent, per a la implantació dels nous espais docents de recerca i emprenedoria relacionats amb el nou departament d'Enginyeria de la Universitat de les Illes Balears.

En concret, les superfícies i sostres que preveu la MPGOU i la comparativa amb el planejament vigent són els següents:

	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

	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	0	0,00%	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

Informació extreta de la Mod. Campus Palma-Tech. Autors: Jornet Llop Pastor SLP + Alberto Ibañez de Sus

Amb aquesta distribució d'usos es preveu la implantació d'un nou equipament públic on es preveu la possibilitat que s'instal·li del Departament d'Enginyeria de la Universitat de les Illes Balears amb 10.000 m² de sostre, el 14,29% de l'edificabilitat total prevista en aquestes tres illes del Sector de Llevant, que es localitzarien en la illa central (2.15) juntament amb altres usos terciaris.

La MPGOU preveu també la incorporació de l'ús residencial comunitari dins els usos admesos com a sostre lucratiu. En general es redueix però el sostre destinat a usos lucratius i s'incrementa el sostre destinat a ús no lucratiu, corresponent en aquest cas, a l'equipament públic.

La resta dels usos estaran destinats a serveis tècnics i a terciari (comercial, administratiu, turístic, establiments públics), que serà l'ús majoritari de l'àmbit.

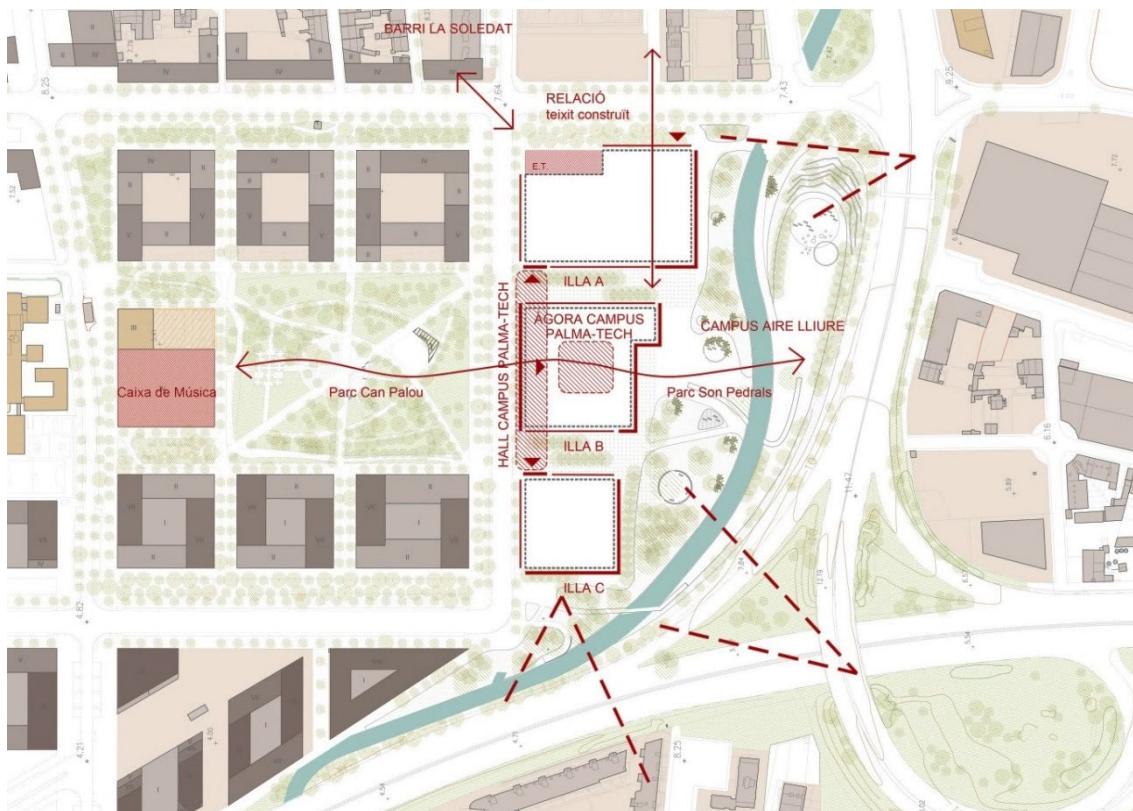
Es pot dir, per tant, que la MPGOU proposa una major diversificació dels usos previstos pel PGOU actualment, alhora que la vinculació d'aquests al projecte del Districte Innovador Urbà – HUB de Innovació.



Imatge del planejament proposat de la Mod. Campus Palma-Tech. Autors: Jornet Llop Pastor SLP + Alberto Ibañez de Sus

Pel que fa a la ubicació dels usos, es va realitzar un estudi previ al document d'Avanç de la Modificació puntual que valorava tres possibles alternatives, explorant les volumetries resultants a partir de la ubicació del sòl de cessió destinat a la UIB alternativament en cadascuna de les tres illes que conformen l'àmbit. En aquesta exploració s'han prefixat uns condicionants comuns com a premisses de la nova ordenació. Aquests són:

- La implementació d'un espai '**hall**' a l'aire lliure enfront el parc de Ca Palou, que integri les tres illes amb un espai lliure compartit des del que es produeixin els accessos principals als diversos usos de cada illa.
- La creació d'una '**àgora**' al centre de l'illa central (2.15) que permeti les visuals creuades des del parc de Can Palou al parc de Can Pedrals, i configuri el lloc de trobada dels usuaris del HUB (estudiants, professionals, empresaris...), aollint els usos de serveis com bars, cafeteries, espais de treball comú, etc.
- El fet que el propi Parc de Son Pedrals pot actuar com a "**campus**" a l'aire lliure del HUB d'Innovació, al servei dels usuaris del HUB, pot aportar un ús més intensiu d'aquesta zona verda.
- La **connexió** del passatge per als vianants existent entre el carrer Bogotà i de Mario Benedetti amb el Parc de can Pedrals, trencant la grandària de la illa 2.13 i possibilitant la connexió de les tres illes pel seu límit est.



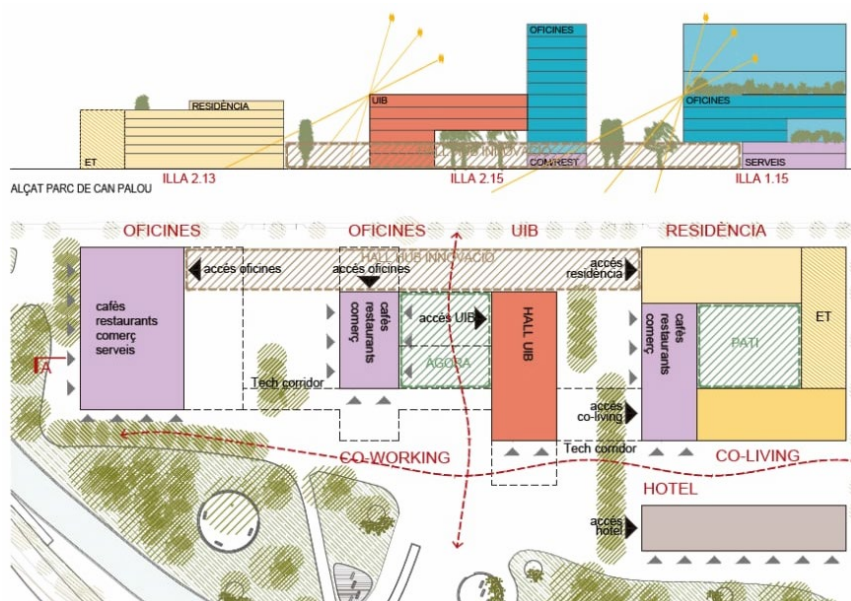
Imatge dels estudis previs de la Mod. Campus Palma-Tech. Autors: Jornet Llop Pastor SLP + Alberto Ibañez de Sus

La proposta que es planteja presenta, per tant, una major diversificació dels usos previstos inicialment pel planejament vigent, amb l'objectiu també d'establir sinèrgies entre la implantació de la universitat i els nous usos destinats a l'empresa (oficines i terciari), i els destinats a l'activitat comercial, de restauració i hotelera.

Els criteris generals d'ordenació, com hem vist, tenen en consideració factors de l'entorn urbà (passejos de vianants existents, connectivitat amb els parcs urbans...), i aspectes qualitatius de la

pròpia ordenació (nou 'hall' a l'aire lliure, creació d'un espai 'àgora', permeabilitat de les peces, etc.

Tot i que el canvi de model i la sensibilitat per les consideracions respecte a l'entorn i als aspectes qualitius de la proposta es consideren ja d'entrada positius pel que fa als impactes socials, en el proper capítol es plantegen els diferents aspectes que caldrà avaluar de manera més detallada en les properes fases de treball, amb l'objectiu de fer una valoració dels possibles impactes socials i de gènere que la MPGOU plantejada pot tenir sobre els barris de Sa Soledad Sud i tot el Nou Llevant.



Imatge dels estudis previs de la Mod. Campus Palma-Tech. Autors: Jornet Llop Pastor SLP + Alberto Ibañez de Sus

5. Avaluació dels impactes socials i de gènere

En aquest apartat s'avaluen els possibles impactes socials i de gènere que poden les comportar les actuacions previstes per la Modificació puntual del PGOU a l'àmbit del sector Llevant de Palma. Mod. Campus Palma-Tech, no només sobre l'àmbit estricte de la Modificació, sinó també sobre l'entorn urbà i els barris propers.

Els principals aspectes que es consideren per valorar els impactes socials i de gènere que pot comportar la Modificació puntual, s'estructuren en 4 blocs:

- > **Objectius generals i model urbà:** on es valoren les qüestions de plantejament general que defineixen el model urbà pel qual s'aposta i per tant, el nivell d'atenció als aspectes socials, ambientals, de salut, etc. i a les possibles desigualtats generades.
- > **Configuració de l'espai urbà:** on es consideren els aspectes referits a l'ordenació -jerarquia i dimensionat- i la urbanització -qualitat i dotacions-, de l'espai físic urbà (carrers, parcs i places, espais comunitaris).
- > **Serveis, activitats i dotacions:** on es valora la funció social de l'espai públic i els serveis bàsics de proximitat. La dotació d'espais de lleure i esport, passeig, descans en l'àmbit urbà quotidià, les activitats en les plantes baixes i la relació que es produeix amb els espais urbans de proximitat, o la proximitat i accessibilitat als serveis bàsics són qüestions fonamentals que impacten en la vida quotidiana de les persones que hi viuen, treballen o transiten.
- > **Ambient i percepció:** on s'analitzen els diversos aspectes que influeixen en la percepció de seguretat i confort en l'espai urbà, així com altres factors que incideixen en la capacitat d'arrelar o d'establir vincles amb el teixit social i econòmic de l'entorn. Totes aquestes qüestions són ingredients que impacten en el benestar social d'un determinat àmbit urbà.

Objectius generals i model urbà

▪ Model de proximitat

La Modificació puntual planteja la incorporació de nous usos respecte els previstos actualment en aquest sector. El planejament vigent contempla només els usos comercials, administratius, turístics i hotelers, i la Modificació puntual planteja la incorporació dels usos residencials comunitaris i d'equipaments. S'aposta per tant per un model de ciutat més mixta, intensificant les relacions entre la ciutat residencial i la productiva. El model de ciutat mixta i de proximitat té un impacte positiu pel que fa a la perspectiva de gènere, ja que facilita el desenvolupament de la vida quotidiana, disminuint els desplaçaments obligats i generant espais urbans més actius, segurs i igualitaris.

També cal considerar que el programa d'usos que planteja la Modificació puntual (espais de formació, universitat, oficines i vivers d'empreses, residència d'estudiants, coliving per professionals i investigadors, etc.) podria esdevenir una eina per revitalitzar la zona i obrir ponts i col·laboracions properes oferint formació i llocs de treball. Per tant el nou ventall d'usos, podria tenir impacte positiu pel que fa al teixit socioeconòmic de l'entorn.

La proposta de canvi d'usos, converteix aquest àmbit en un pol més atractiu i actiu, que podria tenir un efecte regenerador també en termes de comerç de proximitat, sobre els barris propers com Sa Soledad, ja que s'incrementarà la demanda i la població, encara que sigui de residència temporal.

▪ **Connectivitat i continuïtat entre barris i teixits**

Primerament, cal esmentar que la proposta que es planteja manté la continuïtat dels carrers Mèxic i Barranquilla, fins a la seva desembocadura al futur parc Son Pedrals, fet que suposa una millor connectivitat a peu amb el parc per a la ciutadania.

Es valora positivament la decisió d'ubicar l'edifici de la UIB a la illa central de l'àmbit de la modificació, en correspondència amb la posició central del Centre Cultural Caixa Música, a l'altre costat de Can Palou, formant d'aquesta manera dos pols atractors d'activitat, que tenen la capacitat de "tensar" els carrers que els connecten, dotant-los de més intensitat de trànsit de vianants.

El fet de disposar d'activitats en les plantes baixes de les tres illes incloses en la Modificació puntual, i la seva proximitat amb els centres escolars, donarà continuïtat a l'eix del carrer Bogotà, convertint-se en un eix articulador entre els barris de Soledad Sud i Nou Llevant. D'aquesta manera es millora la cohesió dels dos teixits urbans.

La continuïtat proposada del passatge de vianants existent en sentit nord-sud, fins al parc Son Pedrals – proporciona una connectivitat entre els recorreguts de vianants, tant a través del passatge, com del futur carrer Barranquilla, reforçant els itineraris de proximitat.

Mitjançant l'obertura de l'Espai Àgora i els dos passatges existents es crea la connectivitat visual entre el parc Son Pedrals i el Parc Can Palou, i es possibilita la connectivitat física entre aquests dos.

Amb aquest conjunt d'actuacions es considera que la Modificació puntual suposarà una millora pel que fa a la connectivitat entre el barri de Sa Soledad Sud i el Sector Llevant, que encara es veurà més reforçada quan es completi la urbanització del carrer de Barranquilla com a eix principal de connexió amb el centre de la ciutat.

▪ **Major diversificació d'usos i tipologies respecte el planejament vigent**

La Modificació proposa incorporar usos comercials en planta baixa, fet que podria atribuir a mitigar la mancança general d'aquests usos en el teixit del barri Soledad Sud. L'aparició de nou comerç de petita escala, pot també contribuir a la revitalització dels locals buits existents al barri de Sa Soledad.

La proposta plantejada incorpora nous usos habitacionals no previstos en el planejament vigent, com ara la residència d'estudiants o el coliving per treballadors i investigadors. Tot i que aquests usos són temporals, es tracta d'una temporalitat de llarga durada i menys efímera que l'ús turístic-hoteler. També a diferència dels usos turístics, aquest tipus d'ús habitacional atreu usuaris que desenvoluparan la seva vida quotidiana en aquest entorn durant el període que hi visquin, i per tant tenen una millor integració amb la vida dels barris.

Es considera positiu la configuració d'un complex immobiliari tal i com estableix la Modificació puntual, donat que d'aquesta manera es facilita la barreja d'usos privats i públics, fomentant el model de ciutat mixta i la interacció entre els usuaris.

Com s'ha dit anteriorment, la major mixtura d'usos i el fet que es doti aquest àmbit d'un equipament educatiu com la universitat, juntament amb nous llocs de treball vinculats a la mateixa, aportaran mixtura també en el propi teixit social i generacional. Aquest és un factor positiu per al propi sector Llevant, que també pot tenir un impacte positiu en la dinamització i revitalització del barri de Sa Soledad Sud.

Pel que fa a l'admissió d'usos industrials dins l'àmbit, es valora positivament el fet que es restringeixin als vinculats al desenvolupament científic i la investigació, com són l'industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda i industrial i+D.

Configuració de l'espai urbà

▪ Disponibilitat d'espai per a vianant

L'aposta per un model urbà més saludable i igualitari passa ineludiblement per reforçar els itineraris de proximitat a peu i en transport públic. La qualitat del paisatge urbà que els acompanya, les activitats que es desenvolupin al llarg d'aquestes recorreguts, la continuïtat i claredat de l'itinerari, etc, són factors clau que incideixen en la percepció de seguretat i confort, i per tant, en el foment dels desplaçaments a peu.

En aquest sentit es valora molt positivament la continuïtat plantejada amb el passatge de vianants, que connecta el parc Som Pedrals amb carrer Barranquilla. Un eix que fomentarà la mobilitat sostenible, i que connectarà en un futur, amb el centre històric de la ciutat.

La urbanització ja executada en l'àmbit dona continuïtat als dos eixos que delimiten el parc de Can Palou a través del passatges de vinents que connecten amb el parc de Son Pedrals. Aquests, són passatges amb una amplada considerable que garanteix una bona connectivitat entre els dos grans parcs i ofereix continuïtat en els recorreguts, així com itineraris de passeig i esport a l'aire lliure. La consolidació de les tres illes objecte d'aquesta Modificació puntual, dotaran aquests recorreguts d'activitat i per tant, major sensació de seguretat i confort.

Pel que fa a la pròpia configuració de les tres illes proposada, es valora molt positivament el plantejament d'un hall-porxo d'accés al HUB, eixamplant la vorera del carrer Bogotà i alliberant la planta baixa de l'illa central.

La previsió d'aparcament en subsol de la proposta, donant resposta a les futures demandes dels usuaris del HUB, permetrà alliberar la calçada de vehicles, apostant per una millor qualitat de l'espai públic.

▪ Xarxa ciclable i transport públic

En aquest apartat es valorarà l'accessibilitat al transport públic i a la xarxa ciclable, posant en relleu les preexistències i la planificació de futures dotacions. S'analitzarà la connectivitat en

transport públic i bicicleta, amb el centre de Palma i els principals llocs d'interès de la ciutat, i la necessitat de disposar d'una parada de transport públic propera tenint en compte la rellevància dels nous usos proposats com ara la universitat.

Pel que fa a la xarxa ciclable, les tres illes objecte de la Modificació puntual es localitzen en un entorn urbanitzat amb xarxa ciclable als carrers Bogotà i avinguda Mèxic, que arriba fins al centre de la ciutat.

Actualment l'estació més pròxima de Bicipalma es troba a més d'1km de l'àmbit de la Modificació puntual. Cal suposar però que amb la consolidació del HUB i l'arribada de la universitat, i tenint en compte les directrius de mobilitat sostenible del recentment aprovat PGOU de Palma, en un futur proper es podrà disposar d'una estació de bicicletes de lloguer propera a l'àmbit d'estudi.

Pel que fa a la cobertura en transport públic, les línies de bus més properes transcorren per l'eix del carrer Manacor i el carrer Caracas. Les línies que passen pel carrer Manacor, connecten amb el centre i també amb l'aeroport donant una bona cobertura de xarxa de transport públic, juntament amb la que passa per l'eix Caracas que connecta amb el centre de la ciutat amb uns 15 minuts de trajecte. Tot i així, els punts d'accés a aquestes xarxes es troben a uns 500mt de distància de l'àmbit de la Modificació puntual, el que vindria a ser uns 8 minuts a peu.

Cal destacar també l'existència de la línia de transport a demanda (TD) de la Soledad i el Nou Llevant, que presta servei mitjançant taxis entre els dos barris i el centre de salut Emili Darder situat al carrer Puerto Rico. La parada més propera a l'àmbit de la Modificació es troba al carrer Barranquilla just a tocar de l'illa 2.13.

Amb tot això, i considerant l'important increment de persones que residiran en aquest àmbit i la voluntat de convertir el sector Llevant en un HUB d'investigació i coneixement, caldrà reforçar el transport públic dotant de nous punts d'accés pròxims a la futura universitat.

▪ Presència i qualitat del verd urbà

Donada la proximitat immediata dels parcs Son Pedrals i Can Palou – espais verds de proximitat, i també la del Parc Krekovic (a uns 750m) considerat un espai verd de referència, es pot dir que l'àmbit té una molt bona dotació d'espais verds propers.

A més a més, aquests tres parcs es veuran interconnectats mitjançant la xarxa d'eixos verds que conformaran els carrers Barranquilla i avinguda Mèxic, units pel carrer Bogotà, donant continuïtat al sistema del verd urbà.

El nou accés proposat al parc Son Pedrals mitjançant el passatge en direcció nord-sud a l'illa 2.13, suposa una millora de la permeabilitat del parc cap al barri de La Soledat, un barri dens i amb manca d'espais verds. D'aquesta manera es fomenta l'accés a un espai verd dels veïns del barri de Sa Soledad, millorant així la seva qualitat de vida.

La qualitat de la infraestructura verda depèn també del substrat de sòl necessari per al bon desenvolupament de la vegetació. Per tant, es considera molt positiva la regulació del sistema d'espais lliures (clau EL) i, en especial en l'apartat 7h de l'article 10 del Text Refós de les Normes de la Mod. PGOU Sector Llevant, on s'estableix un gruix mínim de substrat de sòl d'1m comptat des de la cara superior del forjat del primer pas entre soterranis de les diferents illes. D'aquesta

manera es garanteix un substrat mínim per a la plantació de vegetació herbàcia i arbustiva a sobre d'aquests passos.

Serveis, activitats i dotacions

▪ Àrees d'estada, d'esbarjo, d'esport i salut

Com s'ha exposat en punts anteriors, l'àmbit del sector Llevant disposa d'una important dotació d'espais públics que no només donaran servei al sector, sinó que també poden contribuir a cobrir les mancances d'espais públics i zones verdes del barri de Sa Soledad Sud.

És important també que aquests espais tinguin condicions funcionals per oferir àrees d'estada i d'esbarjo, espais d'esport a l'aire lliure, itineraris saludables, etc. És a dir realment, tinguin la funció social i lúdica que els pertoca. En aquest sentit cal dotar els espais de les adequades condicions d'habitabilitat necessàries per acollir aquestes funcions.

En aquest sentit, i pel que fa les illes incloses en la Modificació puntual, es valora positivament la proposta d'incorporar porxos formant recorreguts continus en planta baixa que amb la seva capacitat d'oferir protecció al vianant de la intempèrie, com ara la pluja i l'assolellament excessiu acostumen a esdevenir espais d'estada excel·lents en dies en els quals les condicions meteorològiques desafavoreixen l'estada als espais públics.

▪ Equipaments, dotacions i serveis de proximitat

En primer lloc s'ha de dir que la Modificació puntual plantejada suposa una major mixticitat d'usos, alguns dels quals no previstos pel planejament vigent, com ara el d'equipament públic, i per tant es valora positivament aquest increment de dotacions públiques del sector.

A més, la previsió de l'arribada de la nova universitat en aquest àmbit, presenta una gran oportunitat per establir sinergies amb els centres educatius existents i els equipaments culturals i socials. La voluntat que el futur HUB sigui un espai d'innovació, formació i ocupació, pot posar en relleu possibles programes i accions que fomentin l'intercanvi i arrelament social, la formació i l'ocupació local. Un bon exemple d'això és el programa d'intervenció socioeducativa *'Re-habilita mi barrio: procesos de transformación y empoderamiento entre la universidad-escuela-sociedad a través de prácticas artísticas'*, que s'està duent a terme als barris Nou Llevant-Soledad Sud.

Així mateix, la proximitat del futur HUB a altres equipaments existents en l'entorn, com per exemple, el Centre Fundació Rafa Nadal por esdevenir un catalitzador per a la dinamització i regeneració urbana d'aquests barris. Aquest és un equipament social d'importància considerable en l'àmbit de Nou Llevant que, juntament amb el futur Centre Cultural Caixa de Música i el futur Campus Palma-Tech poden esdevenir un motor de revitalització tant pel propi barri, com del barri de Soledad Sud.

▪ Comerç i activitats en les plantes baixes

Un factor decisiu en el desenvolupament de les activitats quotidianes a la ciutat i de la qualitat de vida de les persones que resideixen, treballen o deambulen per un entorn urbà és la relació que es produeix entre l'espai públic i les activitats en les plantes baixes dels edificis.

Com s'ha exposat en la part d'anàlisi de la situació actual de l'entorn urbà, el barri de Sa Soledad ha anat perdent el seu teixit productiu al llarg dels anys i actualment presenta una manca important de comerç de proximitat. Cal pensar que la Modificació que es proposa i la incorporació dels nous usos, generarà una major demanda en aquest sentit, que no quedarà del tot coberta en el propi àmbit de la Modificació. Tenint en compte la disponibilitat de locals buits al barri de Sa Soledad Sud i la encara pendent consolidació de la façana de l'eix Barranquilla – Caracas, la nova demanda pot suposar també un revulsiu per dinamitzar el comerç de proximitat.

A aquesta nova demanda, cal sumar-hi l'important creixement residencial previst en l'àmbit de Llevant (fora de l'àmbit de la Modificació puntual), i per tant, la necessitat de dotar de serveis i comerç de proximitat a un sector que disposarà de massa crítica suficient per fer-ho.

En aquest sentit caldrà que dites necessitats es resolguin fora de l'àmbit de la Modificació, de manera preferent, al llarg del carrer Barranquilla i Caracas, com a principal eix articulador entre els barris i de connectivitat amb el centre de la ciutat.

Ambient i percepció

▪ Claredat, seguretat i autonomia

En moltes ocasions la percepció de seguretat i confort que ens genera un determinat espai ve donada, entre altres factors, pel dimensionat, la claredat espacial (que ens sigui comprensible i clar), la visibilitat i il·luminació, etc. S'avaluaran tots aquests aspectes de la proposta d'ordenació i de l'entorn urbà més immediat, per tal de valorar els possibles efectes que tindrà la proposta sobre la percepció dels i les usuàries.

No cal dir que un espai que ens resulta segur i confortable és un espai que serà utilitzat i estarà al servei de les persones, en canvi un espai que generi percepcions d'inseguretat serà un espai que evitarem i rebutjarem. En aquest sentit es valora molt positivament la regulació de l'alineació de façanes en planta baixa i les permeabilitats que determina la Modificació puntual. D'aquesta manera s'aconsegueix una visibilitat per al vianant que permet la lectura clara dels espais, tant de parc, com de passatges, sense racons i reculades que generin sensació d'inseguretat.

Tal cal considerar que les activitats que es proposen en planta baixa, com ara comerç, cafès, restaurants, o l'accés a l'hotel, generen condicions de vigilància informal de l'espai públic que les envolta i, per tant, també contribueixen a generar percepció de seguretat en les persones que transiten per l'espai públic.

▪ Confort ambiental

Sumat a les qüestions que hem vist a l'apartat anterior, el confort ambiental és també un factor de benestar determinant per a l'ús dels espais públics o els espais d'ús comunitari. En aquest

sentit, la il·luminació de l'espai urbà, els nivells de soroll produïts per les diverses activitats o per les infraestructures de l'entorn són factors a tenir en compte, com també ho són la vegetació i l'efecte illa de calor que es produeix segons les condicions d'urbanització dels espais.

Per altra banda, considerant que l'àmbit de la Modificació es troba pròxim a les carreteres Ma-19 i Ma-20, es considera bàsica la seva separació mitjançant un parc, amb una vegetació que afavoreix la mitigació dels efectes negatius, com ara la contaminació acústica, lumínica i atmosfèrica, que podrien arribar a tenir les infraestructures en qüestió sobre l'àmbit. Per aquest motiu es considera idònia la distribució d'usos entre les tres illes: la més propera al nus d'infraestructures amb ús terciari, la intermitja albergarà la universitat, i la més propera al barri de Sa Soledad Sud alberga l'ús habitacional. Caldria esmentar també la futura transformació i soterrament de l'enllaç entre les Ma-19 i 20, previst en el Pla Director Sectorial de Carreteres de la Illa de Mallorca, fet que suposarà una millora considerable de la qualitat acústica de la zona on es troba la Modificació puntual.

Cal assenyalar, també que aquesta proximitat immediata, tant al parc de Son Pedrals, com al de Can Palou, pot arribar a tenir un efecte molt positiu sobre l'àmbit en termes de mitigar l'efecte d'Illa de calor, donades les condicions favorables d'abundància de sòls permeables i vegetació, representada en els seus tres estrats. Respecte de la mitigació de l'efecte illa de calor també caldria esmentar que es valora molt positivament la incorporació de criteris normatius en les Ordenances de la Modificació puntual, com ara les esmentades en l'Article 21, l: l'ús obligatori de cobertes enjardinades en les futures edificacions de l'àmbit, la recollida de l'aigua de les cobertes pels espais verds incorporats a les edificacions, o la implantació de dipòsits d'emmagatzematge d'aigües pluvials.

Tot i així, també cal preveure que l'actual situació d'illes no edificades i, per tant, espais sense urbanitzar, amb sòls permeables i vegetació espontània, seran substituïts en un futur per paviments possiblement durs i impermeables (com a mínim en una part important) i que gran part del verd actual quedarà eliminat.

▪ Identitat i arrelament

Finalment en aquest darrer bloc s'avaluen els diversos aspectes que poden impactar sobre la construcció de les xarxes veïnals i comunitàries d'aquest entorn urbà. Les pròpies característiques i situació actual del barri de Sa Soledad Sud el fa especialment sensible davant dels possibles desenvolupaments urbans i activitats futures al seu entorn.

Per una banda, el nou districte d'innovació i la implantació de la universitat i nous serveis de referència propers, pot ser un revulsiu per a la regeneració urbana del barri, però també és especialment vulnerable davant de possibles processos gentrificadors que pugui provocar l'aterrada de població amb perfils socioeconòmics diferents.

Tot i que per evitar possibles impactes negatius des d'aquest punt de vista es requereix activar programes socials i de control de mercat que s'escapen de les competències de la MPGOU, es creu convenient avaluar les vulnerabilitats urbanes actuals i els possibles riscos que pot comportar la transformació de tot l'entorn del Nou Llevant. En aquest sentit cal contraposar dos factors rellevants: per una banda l'actual situació de precarietat del parc edificat de Sa Soledad Sud i requeriments de rehabilitació i millora, i per altra, la previsió a futur de nous habitatges de

protecció pública previstos en l'àmbit del PERI La Soledat - Polígon Llevant. El primer factor, junt amb el perfil socioeconòmic del barri de Sa Soledat, fa pensar en els possibles riscos de gentrificació que podria patir el barri, però el fet que el propi planejament vigent defineix Àrees de renovació urbana ubicades als barris de La Soledat i el Polígon de Llevant, on s'implantaràn habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, podria no només mitigar l'impacte, sinó també comportar un efecte positiu. És clar que la mixtura d'usos, de perfils socials i d'oferta residencial, afavoreix una millor integració de les capes socials i mitiga els impactes negatius que poden tenir els processos de transformació i millora urbanística. En aquest sentit un factor clau, serà l'agenda del desenvolupament urbanístic, per anar garantint el creixement progressiu i la diversitat i mixtura social prevista.

Diagnosi gràfica de l'àmbit de la Mod. Campus Palma-Tech des de la perspectiva de gènere



6. Conclusions i recomanacions

Tal i com s'ha anat desgranant en el capítol anterior, l'avaluació que es fa de la Mod. Campus Palma-Tech de manera comparativa respecte el planejament vigent, és molt positiva. La MPGOU plantejada suposa l'aposta per un model urbà amb major mixtura d'usos, que es disposen i s'ordenen tenint en consideració els recorreguts dels vianants, la creació de noves permeabilitats físiques i visuals, que posen en valor l'entorn i milloren la connectivitat amb el barri de Sa Soledad.

Dit això, i considerant l'alt impacte que tindrà la materialització final de l'espai públic de l'entorn, s'apunten algunes recomanacions a tenir en compte en els futurs projectes d'urbanització:

Recomanacions i criteris per als projectes d'urbanització:

- Establir condicions per garantir que els accessos de vehicles als aparcaments soterrats no interfereixin amb els recorreguts principals de vianants.
- Incorporar criteris d'urbanització que afavoreixin la cohesió social, com bancs disposats en grups, creació d'espais d'estada, taules de joc, etc.
- Garantir la inclusió i autonomia de les persones que tenen majors requeriments de mobilitat o accessibilitat, incorporant criteris d'accessibilitat universal de les persones (dimensionats, pendents, paviments, etc.) en la urbanització de l'espai públic, així com la disposició de mobiliari inclusiu que faciliti l'accés als serveis per a tots els col·lectius.
- Facilitar la informació i orientació als espais d'ús comunitari i concurrència pública, amb elements de senyalització en tot el campus. Aquests elements haurien de lectura fàcil i comprensible per a tots els col·lectius, i ubicats en un lloc visible.
- Es recomana incorporar criteris d'urbanització de l'espai públic en referència a la vegetació, que permetin minimitzar el manteniment i els consums hídrics, la creació d'espais d'ombra i refugi climàtic, i incrementar la qualitat i confort en els espais públics, amb verd en els tres estrats vegetals: arbustiu, arbori i herbaci.
- Incorporar criteris de disseny de la il·luminació de l'espai públic destinat a vianants, de manera que no es generin grans canvis d'intensitat que puguin ser molestos per excés o per generar espais foscos i insegurs per insuficiència. Aquesta és una mesura també per a la prevenció de les violències a l'espai públic.
- Disposar els elements urbans de manera que no es produeixin obstruccions de la llum amb vegetació o amb altres elements del mobiliari urbà per evitar espais sense visibilitat, i evitar les obstruccions visuals en àrees d'especial vulnerabilitat com són els creuaments i passos de vianants.

Recomanacions sobre l'agenda i desenvolupament de la Mod. Campus Palma-Tech:

- Es recomana establir criteris d'urbanització i d'ús temporals dels solars mentre no siguin edificats o urbanitzats de manera definitiva. Els solars buits en l'espai urbà generen una imatge d'abandonament i perillositat i, molt sovint, esdevenen llocs d'apropiació d'usos inadequats en relació a les activitats de la vida quotidiana. Per tant, es recomana que els mecanismes de gestió i desenvolupament de la MPGOU incorporin condicions d'adequació dels espais en el mentrestant.

Equip redactor de l'Estudi d'avaluació dels impactes socials i de gènere de la Modificació
puntual del PGOU a l'àmbit del sector Llevant de Palma. Mod. Campus Palma-Tech.

territorisxlm

Mònica Beguer, arquitecta urbanista

Helena Cruz, doctora en geografia

Teodora Králeva, graduada en estudis d'arquitectura

Oriol Riera, arquitecte

Kerman Arranz, arquitecte

Claudia Rius, politòloga

Barcelona 06 de desembre de 2022