



A L'EXCM. AJUNTAMENT DE PALMA

D. ANTONI GAYÀ GAYÀ, mayor de edad, provisto de D.N.I. 43056167Y, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Aragó 215, 1 piso, de Palma con CP 07008, que actúa, en su condición de PRESIDENTE y representante legal, en nombre y representación de la entidad FEDERACIÓ D'EMPRESARIS DE COMERÇ DE BALEARS, **AFEDECO**, como más procedente sea en derecho,

EXPONE:

Que, el 28 de octubre de 2021 (BOIB n. 159, de 18/11/2021 y BOIB n. 160, de 20.11.2021) se aprobó inicialmente el PLAN GENERAL ESTRUCTURAL y el PLAN DE ORDENACIÓN DETALLADA de Palma y se abrió un período de 45 días hábiles para presentar alegaciones. Plazo actualmente prorrogado hasta el 15 de febrero de 2022 (BOIB n. 8, de 13.01.22).

Que, en calidad de Presidente y representante legal de la federación, en tiempo y forma, vengo a formular las siguientes:

ALEGACIONES:

PRIMERA.

El artículo 3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece los principios del desarrollo territorial y urbano sostenible. Entre ellos está el de la *“protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística”, así como la obligación de adoptar las “medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.”*

También, en el artículo 3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en virtud del principio de desarrollo sostenible, se establece que deben racionalizarse las previsiones de capacidad de población y priorizar la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, en vez de priorizar las nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. En este sentido, “se

evitará la creación de nuevos núcleos de población y se preservarán del desarrollo urbanístico los espacios más valiosos y las zonas de riesgo.”

Principios que no han sido seguidos por esta revisión del Plan General como veremos más adelante ya que se ha previsto crear más de 9.600 nuevas viviendas en suelo urbanizable con una población superior a 29.000 habitantes (computando a 3 habitantes por vivienda). En cuanto a los usos productivos proyectados para estos nuevos suelos urbanizables, éstos superan los 600 mil m² en parcelas de uso exclusivo terciario y donde el uso residencial está expresamente prohibido por lo que se deben destinar necesariamente a comercios y administrativo privado. Especialmente este suelo parece destinado a nuevos comercios de gran tamaño según las calificaciones admitidas en las parcelas de uso terciario y la clasificación que realiza y permite el nuevo Plan en el artículo 2.1.5, es decir:

Pequeño comercio: hasta 700 m²

Tamaño medio: entre 700 m² y 1.500 m²

Tamaño grande: más de 1.500 m² y hasta 4.000 m²

Alcance territorial comarcal: más de 4.000 m² y hasta 13.000 m²

Alcance territorial insular: más de 13.000 m² y hasta 40.000 m²

Es evidente que este modelo para Palma es insostenible y antes de clasificar nuevo suelo residencial y terciario para medias y grandes superficies comerciales (en todo el suelo urbanizable clasificado se permiten comercios de hasta 4.000 m² de superficie comercial) es necesario atender a las infraestructuras existentes y a los recursos disponibles, es decir evaluar previamente la capacidad de la ciudad.

Por lo tanto, en la clasificación de suelo, entre otras limitaciones, hay que tener en cuenta el artículo 66 del PHIB que establece que un incremento de la demanda de recursos hídricos, requerirá contar con suficiencia de recursos hídricos y capacidad de saneamiento. Eso, además, de cumplir con el artículo 20 de la LUIB que establece que clasificar suelo de crecimiento únicamente puede justificarse en base a necesidades de la población y de la actividad económica. Lo que no ocurre en este caso.

A nuestro entender, se trata de un nuevo Plan expansionista, un modelo urbanístico de grandes desarrollos urbanos no justificados, que afectará muy negativamente al tejido empresarial actual y especialmente al pequeño comercio integrado en la ciudad, provocando el cierre de las tiendas de proximidad en beneficio de los grandes centros comerciales y de ocio que se instalarán en la periferia de Palma.

Ningún estudio al respecto figura en el nuevo Plan y ni siquiera el estudio de movilidad ha evaluado las consecuencias de este modelo urbanístico que pretende trasladar la despensa de la ciudad fuera del centro urbano actual incrementando los desplazamientos de la población. Las normas del PG remiten los estudios de movilidad a los respectivos planes parciales y sólo cuando estos califiquen centros comerciales superiores a 4.000 m² de

techo edificable (artículo 4.2.6). No obstante, la Disposición adicional tercera de la LUIB establece la necesidad de incluir un estudio de movilidad de los grandes centros generadores en el planeamiento general ya que, de no ser los terrenos adecuados a este uso, carece de base su clasificación y no diferir el estudio al momento del desarrollo del suelo ya clasificado.

Pasemos seguidamente a analizar el modelo desarrollista proyectado por el nuevo Plan mediante la siguiente ficha resumen de los sectores urbanizables previstos:

REVISIÓN DEL PGOU		SUPERFICIE AMBITO	EDIFICAB. MÁXIMA	EDIFICAB. GLOBAL	EDIFICAB. RESIDENCIAL		EDIFICABILIDAD POR USOS	
SECTORES URBANIZABLES					VENTA LIBRE	PROTEGIDAS	RESIDENCIAL	TERCIARIO
SUB 14-01	SON TOELLS	72.752,00	36.158,00	0,50	3.135,00	2.805,00	5.940,00	24.718,00
SUB 24-01	SON PUIGDORFILA	215.423,00	43.790,00	0,20	23.835,00	10.455,00	34.290,00	5.000,00
SUB 32-01	CAN FONTET	411.853,00	260.736,00	0,63	103.040,00	79.475,00	182.515,00	78.221,00
SUB 32-02	CAS PASTORS	213.378,00	135.062,00	0,63	51.785,00	42.755,00	94.540,00	40.522,00
SUB 32-03	SON XIMELIS	141.160,00	89.358,00	0,63	35.435,00	27.115,00	62.550,00	26.808,00
SUB 44-01	SON SARDINA	104.261,00	50.346,00	0,48	31.731,00	13.599,00	45.330,00	5.016,00
SUB 52-01	SON CASTELLÓ SUD	84.722,00	54.876,00	0,65	17.290,00	7.650,00	24.940,00	29.936,00
SUB 52-02	SON PARDO	98.351,00	64.017,00	0,65	0,00	0,00	0,00	54.415,00
SUB 52-03	SA INDIOTERIA SUD	17.100,00	8.902,00	0,52	5.320,00	2.550,00	7.870,00	1.032,00
SUB 53-01	SA BOMBA	84.968,00	43.507,00	0,51	21.565,00	16.830,00	38.395,00	5.112,00
SUB 58-01	SON CLADERA NORD	155.685,00	80.503,00	0,52	46.930,00	24.225,00	71.155,00	9.348,00
SUB 58-02	SON CLADERA SUD	82.886,00	42.853,00	0,52	24.795,00	13.090,00	37.885,00	4.968,00
SUB 59-01	SON AMETLLER	26.304,00	13.674,00	0,52	8.265,00	3.825,00	12.090,00	1.584,00
SUB 69-01	SON GUELLS	344.103,00	220.050,00	0,64	84.835,00	96.645,00	181.480,00	38.570,00
SUB 77-01	SES CALAFATES	53.537,00	29.881,00	0,56	0,00	0,00	0,00	20.949,00
SUB 79-01	TORRE REDONA	73.989,00	29.689,00	0,40	0,00	0,00	0,00	14.889,00
SUB 43-01	PARC BIT II FASE	452.557,00	109.719,00	0,24	0,00	0,00	0,00	109.719,00
SUB 76-01	SON BORDOY	111.929,00	97.967,00	0,88	32.053,00	48.984,00	81.037,00	16.930,00
SUB 81-01	P. MERAVELLES	25.245,00	7.236,00	0,29	3.672,00	0,00	3.672,00	3.564,00
SUB 82-02	VISTA ALEGRE	122.445,00	49.366,00	0,40	10.605,00	7.140,00	17.745,00	20.371,00
TOTAL		2.892.648,00	1.467.690,00		504.291,00	397.143,00	901.434,00	511.672,00

Se proyectan 20 sectores urbanizables de los cuales algunos son nuevos, como por ejemplo el SUB 32-01 que actualmente es suelo rústico y otros, como el SUB 32-02 que actualmente es un sector industrial, con plan parcial aprobado, que se califica, sin justificar, como residencial y terciario comercial directamente. Ambos están situados sobre una zona de riesgo de inundaciones al estar atravesados por un torrente del que el estudio de inundabilidad del PG no hace mención. En cuanto al SUB 52-02, que la Comisión de Medio Ambiente informó negativamente el plan parcial por existir un alto riesgo de inundaciones y estar completamente inmerso dentro de una zona de flujo preferente, se clasifica de nuevo como urbanizable terciario y, a pesar del riesgo de inundaciones, se podrá destinar también a uso comercial y establecimientos públicos.

Así pues, los anteriores sectores urbanizables suponen una superficie de cerca de 2,9 millones de m² de suelo con un techo de casi 1,5 millones de m²/t y un techo terciario en parcela exclusiva de 511.672 m²/t, más las plantas bajas de los edificios residenciales, donde este uso está permitido, que pueden alcanzar aproximadamente 200.000 m²/t más de techo comercial (casi 300.000 m² de superficie de suelo).

Según el cuadro justificativo de actividades económicas de los sectores urbanizables del Plan la edificabilidad destinada exclusivamente a usos terciarios es de: 567.448 m²:

En consecuencia, el suelo urbanizable aporta una capacidad de 567.448 m² de edificabilidad con destino a actividades económicas.

En cuanto a la nueva población prevista hay que destacar los crecimientos desmesurados de algunos sectores, como, por ejemplo, el SUB 32-01, actualmente suelo rústico, que ha sido expresamente desclasificado por la modificación nº 3 del Plan territorial de Mallorca, con 2.019 nuevas viviendas, el SUB 32-02 (actualmente urbanizable industrial con plan parcial aprobado) con 1.046 nuevas viviendas, y el SUB 69-01 (actualmente SUNP desclasificado

al igual que el SUB 32-01, según apartado 2.2.1.6 de la memoria del PG) con 2.030 nuevas viviendas. Sólo estos 3 sectores acumulan más viviendas que la población existente en muchos municipios de la Isla, es decir: 5.095 viviendas que equivalen a: 15.285 habitantes.

REVISIÓN DEL PGOU		NÚMERO MÁX. VIVIENDAS		DENSIDAD MÁXIMA POR SECTORES		DENSIDAD POR SECTORES	
SECTORES URBANIZABLES		VENTA LIBRE	PROTEGIDAS	VIVIENDAS	HABITANTES	PLAZAS TUR.	
						VIV./Ha	HAB./Ha
SUB 14-01	SON TOELLS	33	33	66	198	123	9
SUB 24-01	SON PUIGDORFILA	227	123	350	1.050	56	16
SUB 32-01	CAN FONTET	1.084	935	2.019	6.057	0	49
SUB 32-02	CAS PASTORS	543	503	1.046	3.138	0	49
SUB 32-03	SON XIMELIS	373	319	692	2.076	0	49
SUB 44-01	SON SARDINA	259	159	418	1.254	0	40
SUB 52-01	SON CASTELLÓ SUD	182	90	272	816	0	32
SUB 52-02	SON PARDO	0	0	0	0	0	0
SUB 52-03	SA INDIOTERIA SUD	56	30	86	258	0	50
SUB 53-01	SA BOMBA	227	198	425	1.275	0	50
SUB 58-01	SON CLADERA NORD	494	285	779	2.337	0	50
SUB 58-02	SON CLADERA SUD	261	154	415	1.245	0	50
SUB 59-01	SON AMETLLER	87	45	132	396	0	50
SUB 69-01	SON GUËLLS	893	1.137	2.030	6.090	0	59
SUB 77-01	SES CALAFATES	0	0	0	0	0	0
SUB 79-01	TORRE REDONA	0	0	0	0	0	0
SUB 43-01	PARC BIT II FASE	0	0	0	0	0	0
SUB 76-01	SON BORDOY	250	500	750	2.539	0	67
SUB 81-01	P. MERAVELLES	18	0	18	54	0	7
SUB 82-02	VISTA ALEGRE	101	84	185	555	250	15
TOTAL		5.088	4.595	9.683	29.338	429	

Por otra parte, detrás de algunos de estos sectores se encuentran operaciones económicas actualmente ofensivas desde el punto de vista del interés público que debe presidir las actuaciones de transformación urbanística evitando así volver a la antigua política del “urbanismo a la carta”. El estudio económico y financiero del Plan establece, que una vez urbanizado el SUB 32-01, se obtendrán unos beneficios netos privados de casi 32 millones de euros, que el SUB 32-02 supondrá un beneficio neto para los promotores privados de 25,5 millones de euros y que desarrollar el SUB 69-01 tendrá un beneficio neto privado de casi 24,5 millones de euros.

Parte de este beneficio extra en relación con el resto de urbanizables se debe a la reducción sobre ellos de las cargas urbanísticas actuales. Así, por ejemplo, el sistema general de espacios libres públicos del SUB 32-01 de la revisión del PGOU (en el PGOU actual: SGEL/PJ-P 32-01-P) ha pasado de 128.610 m2 a 83.199 m2 y el del SUB 69-01 de la revisión del PGOU de 207.965 m2 que figuran en el PGOU vigente a 80.529 m2. También a los cambios de usos industriales a residenciales, que tal como ya se ha señalado, supone un mejor uso de valor de mercado.

SEGUNDA.

Sobre las actuaciones de reforma interior (ARE) en suelo urbano puede alegarse lo mismo que se ha señalado en el apartado anterior ya que está prevista una población nueva de 8.424 habitantes/plazas turísticas (2.683

viviendas) y una edificabilidad en usos terciarios en parcela exclusiva de 198.180 m²/techo (aproximadamente: 250 mil me de suelo). A esa edificabilidad en usos básicamente comerciales hay que añadir la permitida en las plantas bajas de los edificios residenciales. Además, también aquí aparecen densidades exorbitantes para el suelo urbano como la de 256 habitantes/hectárea de la ARI 46-02 (Son Busquets).

La concentración de grandes superficies comerciales está básicamente localizada en la ARI 46-02 de Son Busquets (74.360 m²/t), que representa un 37,52% del total. Además, dos ámbitos se destinan únicamente a este tipo de usos: ARI-PE 14-03 (CLH) y el ARI-PE 79-03 (Ses Fontanelles).

ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR		SUPERFICIE ÁMBITO	EDIFICAB. MÁXIMA	EDIFICAB. GLOBAL	EDIFICAB. RESIDENCIAL		EDIFICABILIDAD POR USOS	
					LIBRE + TUR.	PROTEGIDAS	RES. + TUR.	TERC. O IND.
ARI-PE 14-03	CLH	43.880,00	51.250,00	1,17	14.172,75	7.422,75	21.595,50	29.655,00
ARI 45-01	SON BUSQUETS	119.191,00	157.492,00	1,32	0,00	83.132,00	83.132,00	74.360,00
ARI 46-02	CAN DOMENGE	42.129,00	37.400,00	0,89	0,00	32.400,00	32.400,00	5.000,00
ARI-PE 69-04	VIA DE CINTURA	144.097,00	154.200,00	1,07	51.200,00	43.800,00	95.000,00	47.450,00
ARI-PE 79-03	SES FONTANELLES	148.618,00	93.181,00	0,63	83.056,00	0,00	83.056,00	41.715,00
TOTAL		497.915,00	493.523,00		148.428,75	166.754,75	315.183,50	198.180,00

ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR		NÚMERO MÁX. VIVIENDAS		DENSIDAD MÁXIMA POR SECTORES			DENSIDAD POR SECTORES	
		VENTA LIBRE	PROTEGIDAS	VIVIENDAS	HABITANTES	PLAZAS TUR.	VIV./Ha	HAB./Ha
ARI-PE 14-03	CLH	56	82	138	414	150	31	129
ARI 45-01	SON BUSQUETS	0	897	897	2.691	0	75	226
ARI 46-02	CAN DOMENGE	0,00	360	360	1.080	0	85	256
ARI-PE 69-04	VIA DE CINTURA	437	438	875	2.625	0	61	182
ARI-PE 79-03	SES FONTANELLES	413	0	413	1.239	225	28	99
TOTAL		906,00	1.777,00	2.683,00	8.049,00	375,00		

TERCERA.

En cuanto al suelo urbano, no incluido en un área de reforma interior, podemos alegar lo siguiente:

No existe un estudio justificativo de la capacidad comercial del suelo urbano actual y del urbanizable, ni, como se ha señalado anteriormente, del modelo urbanístico elegido, si bien se han introducido algunos cambios en la normativa vigente sobre los que alegamos lo siguiente:

1. Normas urbanísticas del PG:

A la norma 2.1.7:

No existe una obligación legal de asumir la ordenación de las reservas estratégicas de suelo que nacen de la ley 5/2008, de 14 de mayo, que han incumplido los plazos y obligaciones legales que sirvieron de base para el otorgamiento de los incentivos de aprovechamiento y densidad recogidos en las normas subsidiarias aprobadas, por lo que los mismos se deberían revisar con criterios actuales y reducir la población y la superficie de usos terciarios de acorde con el resto de urbanizables del Plan.

Hay que considerar las circunstancias en las que se produjo dicha ley y era la necesidad urgente de obtener suelo para viviendas de protección pública. Necesidad urgente que actualmente no se precisa a la vista de las más

de 6 mil viviendas protegidas previstas en esta revisión del planeamiento y la programación prevista.

Por otra parte hay que considerar también la norma 4.5.4 que permite incrementar el índice de uso residencial de cualquier zona cuando su destino sea la vivienda sometida a cualquier régimen de protección en una proporción del 17% del ratio fijado en la zona. Viviendas que no computan como tales ni como población. Se trata de una norma que no tiene en cuenta el déficit que producirá en zonas verdes, equipamientos y consumo de recursos. Además, posibilitará por esta vía la reconversión de comercios en edificios donde el uso residencial está agotado.

A la norma 2.1.8:

Debería reconsiderarse la nueva ordenación del sector urbanizable de ses Fontanelles que ahora se incorpora evitando la posibilidad de creación de grandes centros comerciales o de conjunto comerciales y de ocio.

A la norma 4.2.5:

De conformidad a lo indicado en las alegaciones a las normas del POD deberían corregirse las superficies comerciales a los efectos de que no se produzcan grandes superficies comerciales.

2. Normas urbanísticas del POD:

A la norma 2.1.5:

Se trata de la norma que define los usos terciarios y donde se establece la siguiente clasificación:

Pequeño comercio: hasta 700 m²

Tamaño medio: entre 700 m² y 1.500 m²

Tamaño grande: más de 1.500 m² y hasta 4.000 m²

Alcance territorial comarcal: más de 4.000 m² y hasta 13.000 m²

Alcance territorial insular: más de 13.000 m² y hasta 40.000 m²

No parece adecuado para un modelo urbanístico sostenible que se establezca la posibilidad de destinar hasta 40.000 m² de superficie de venta a uso comercial en parcela exclusiva como pasa con las zonas S donde está admitido el uso comercial en la modalidad EC-Atc en edificio exclusivo y hasta dicha superficie comercial (situación 4 según la norma 2.2.2). De hecho, la clasificación en 5 tamaños de superficie comercial de venta está fuera de escala para un territorio insular y es más propio de ciudades como Madrid o Barcelona donde el territorio no es limitado.

Por lo tanto, proponemos que dicha clasificación sea la siguiente:

Comercio pequeño: hasta 400 m²
Comercio medio: entre 400 m² y 1.000 m²
Gran comercio: más de 1.000 m² y hasta 3.000 m²

En todo caso el gran comercio deberá justificar que no afectará a la movilidad urbana.

También en este artículo se debería aclarar el sentido del último párrafo del apartado a) sobre si las labores de carga y descarga en el interior del establecimiento son obligatorias para comercios de 1.500 m² de superficie de venta, tal como se establece en el PECMA, o totales.

A las normas 3.5.1, 3.5.2 y 3.5.3:

Hasta hace poco tiempo las plantas bajas de las zonas A, B y C del PGOU eran edificables al 100% cuando éstas se destinasen a un uso no residencial (artículos 127 y 128 del PGOU vigente), si bien la modificación de normas de 2018 suprimió dicha posibilidad en las zonas B. La normativa del POD mantiene esta posibilidad en las zonas A (norma 3.5.1) y C (norma 3.5.3) y, de acuerdo con la modificación del 2018 que fue anulada por sentencia judicial y se encuentra ahora aprobada inicialmente desde el 2020, la prohíbe en la zona B. Esta norma sobre las zonas B puede tener sentido cuando existen profundidades edificables importantes, pero resulta inadecuada para la implantación de cualquier uso productivo con profundidades edificables de 10 m. Por lo tanto, sería más adecuado asignar una profundidad edificable a las plantas bajas de las zonas B cuando éstas se destinen a usos no residenciales, como, por ejemplo, 20 m. Además, en todo caso, admitir el 100% de ocupación en planta baja cuando ésta se destine a aparcamientos.

CUARTA.

Actualmente de acuerdo con la previsión del PDS de carreteras del Consell de Mallorca existen una serie de enlaces y rotondas que conectan el complejo de ocio del FAN MALLORCA con la autopista y con Palma. El nuevo Plan General, a pesar de que no tiene competencias para ello, modifica el citado PDS y propone un nuevo nudo de carreteras y rotondas que contribuirá a incrementar aún más los desplazamientos hacia este punto de ciudad. Con ello se formará un importante colapso circulatorio que no mejora los actuales problemas de movilidad. Dado que el citado PDS está ahora en fase de revisión por el Consell de Mallorca sería más adecuado no ordenar esta zona y esperar a la aprobación de dicha revisión.

La actual previsión del PDS de carreteras afecta directamente a un comercio, Fronda centros de jardinería (antiguo magatzem verd), que lleva operando desde el año 1994, la cual de desarrollarse dicho proyecto se vería abocada al cierre inmediato de su establecimiento, con pérdida de actividad y despido de la integra plantilla de sus trabajadores.

En todo caso, de continuar con la propuesta del PG de Palma, que se estudie otra solución más viable que no contribuya a incrementar el flujo de vehículos a esta zona mediante la creación de un tipo de transporte alternativo al vehículo privado como, por ejemplo, estableciendo una estación intermodal de transporte público.

Por todo ello,

SOLICITO, que tenga por presentado este escrito y por hechas las anteriores manifestaciones, y en consecuencia proceda a tener en cuenta las presentes ALEGACIONES a la hora de aprobar definitivamente el mencionado PLAN GENERAL ESTRUCTURAL y el PLAN DE ORDENACIÓN DETALLADA de Palma.

En Palma, a 2 de febrero de 2.022.



AL SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AJUNTAMENT DE PALMA.