

Palma

anexo



ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA REVISIÓN
DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PALMA

**CAMBIOS INCORPORADOS EN LA DOCUMENTACIÓN
DEL PLAN GENERAL DE PALMA EN RELACIÓN CON EL
CONTENIDO DE LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL.**

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP

CAMBIOS INCORPORADOS EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE PALMA EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL.

El Pleno del Ayuntamiento de Palma en la sesión del día 28 de octubre de 2021 acordó aprobar inicialmente la Revisión del Plan General del municipio de Palma, formulada en dos documentos plenamente diferenciados según establece la Disposición Transitoria 2ª de la LUIB, el Plan general de Palma (PG) y el Plan de ordenación detallada (POD), juntamente con los estudios complementarios que los acompañan.

Con la publicación en el BOIB del día 18-11-2021, se abre un periodo de exposición pública legalmente establecido de 45 días hábiles. No obstante, en el BOIB publicado se advierte un error material, por lo que se publica su rectificación en el Boletín publicado el día 20-11-2021. Por ello, en el pleno municipal extraordinario de 21 de diciembre se acuerda la ampliación del plazo de presentación de alegaciones hasta el día 15 -02-2022.

En el trámite de información pública se han presentado un total de 869; hasta el 24 de abril de 2022; 13 alegaciones fuera de plazo.

Todas las alegaciones han sido objeto de análisis y contestación, realizándose una propuesta concreta de admisión o rechazo. Igualmente se ha emitido informe en el que se han analizado los contenidos de cada uno de los informes emitidos por las Administraciones Públicas.

La realización del análisis y valoración de las alegaciones e informes recibidos en el trámite de información pública se ha ejecutado por Territorio y Ciudad SLP (adjudicataria del contrato del servicio de asistencia técnica para los trabajos de redacción del Plan General de Palma) de conformidad con las observaciones y directrices de la Oficina del Plan, integrada en la Gerencia de Urbanismo.

De conformidad con las previsiones del Pliego para la Fase II de ejecución del contrato de asistencia técnica para los trabajos de redacción del Plan General de Palma, además del Informe de contestación de alegaciones y del Informe de análisis y contestación de los informes recibidos, se ha procedido a elaborar por Territorio y Ciudad SLP el “Informe de síntesis y conclusivo del documento de Informe Técnico y Jurídico de contestación de las alegaciones formuladas en el trámite de información pública e informes emitidos por administraciones competentes tras la aprobación inicial del Plan General y del POD de Palma”.

El contenido sustantivo del anterior informe se ha incorporado en la documentación del Plan General con dos nuevos apartados de la Memoria de Participación.

Igualmente, el día 7 de noviembre de 2022 se emitió por Territorio y Ciudad SLP, a requerimiento de la Oficina del Plan, el “Informe sobre la incidencia en los documentos del Plan General de Palma y del Plan de Ordenación Detallada de Palma -aprobados inicialmente el 28-10-2021- de los cambios derivados de la aceptación de alegaciones presentadas en el trámite de participación ciudadana y de la asunción de observaciones de los informes recibidos. Pronunciamiento sobre si es preciso o no nuevo trámite de información pública.”

Todos estos informes constan en el expediente administrativo.

A continuación, se realiza una simple relación de las alteraciones significativas que se han incorporado en la documentación del Plan General en comparación con el contenido de la

documentación que fue objeto del acuerdo de aprobación inicial (28 de octubre de 2021). No obstante, la valoración del alcance de las alteraciones se contiene en el informe expresado de 7 de noviembre de 2022.

1. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

La comparativa en la clasificación del suelo entre la establecida en el presente documento y el aprobado inicialmente se refleja en la tabla adjunta.

DOCUMENTO DE PLAN GENERAL	Suelo urbano	Suelo urbanizable	Suelo rústico
Aprobación Inicial	5.141,79 ha	313,55 ha	15.412,94 ha
Nuevo documento	5.150,60 ha	280,54 ha	15.437,14 ha

Como puede observarse, el cambio más significativo se produce en la clase de suelo urbanizable donde se produce una minoración de 33,01 hectáreas (supone un 10,52%). Se amplía en 8.81 hectáreas el suelo urbano (supone una alteración del 0,0017%) y en 24,2 hectáreas el suelo rústico (supone una alteración del 0,00157%).

A continuación, se exponen los cambios producidos en la ordenación estructural de cada una de las clases de suelo.

1.1. SUELO URBANIZABLE: los sectores de planeamiento.

Los cambios más relevantes que se han producido en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable son:

1. SUB 58-01 Son Cladera Nord: ajuste en su delimitación para excluir edificaciones consolidadas en el suelo rústico, por aceptación de alegaciones.
2. SUB 58-02 Son Cladera Sud: ajuste en la delimitación para excluir edificaciones residenciales en el suelo rústico, por aceptación de alegaciones.
3. La supresión del suelo de crecimiento de Son Sardina SUB 44-01, manteniendo su actual clasificación de suelo rústico, por aceptación de alegaciones.
4. Supresión del pequeño sector SUB 52-03 crecimiento previsto para el remate urbano en Sa Indiotería Sud, de 1,7 hectáreas y que, con las afecciones derivadas de las limitaciones de carreteras y del área de transición de armonización del PTIM, no queda superficie suficiente para la viabilidad del desarrollo.
5. SUB 24-01 Son Puigdorfil: ajuste en la delimitación del ámbito, sin aumentar la edificabilidad. Se detrae el área más próxima al Torrent de San Magí que pasa a clasificarse como suelo rústico protegido. Estas alteraciones son consecuencia de aceptación parcial de alegaciones para asegurar

viabilidad de la actuación; al tiempo, se asegura la preservación del desarrollo urbano de los terrenos próximos al Torrent.

6. En relación con el SUB 52-02 Son Pardo se confirma el uso global sin perjuicio de ajustes puntuales en la delimitación y criterios de ordenación detallada. Resultado del trámite de información pública e informes sectoriales, se ratifican las decisiones adoptadas en el documento de aprobación inicial confirmando que los terrenos afectados por la Zona de Flujo Preferente no puedan quedar delimitados en el sector. Esta ratificación no impide realizar determinados ajustes puntuales en la actuación (sin alteración de su uso global), excluyendo del sector una pequeña superficie (perteneciente al Huerto del Convento que es una edificación catalogada) y los terrenos de dominio público ferroviario. Así, la delimitación propuesta del sector -resultante del trámite de información pública- es de aproximadamente 7,3 hectáreas, reduciendo la inicial superficie de 9,8 hectáreas. Igualmente, se propone mantener en términos generales la edificabilidad total asignada inicialmente y una adscripción de sistema generales de 12,10 hectáreas. Por ello, la delimitación del sector y adscripción de sistema generales son similares; en la aprobación inicial es una superficie de 21,10 hectáreas y la que resulta ahora (tras el trámite de participación ciudadana) es de 19,40 hectáreas; es una diferencia del sólo 8,5%.
7. Cambio en los parámetros urbanísticos del sector SUB 53-01 Sa Bomba para hacer factible la integración y reconocimiento de las edificaciones existentes en su ámbito. La densidad se adapta a la situación periférica (quedando fijada en 30 viviendas/hectárea). Se ajustan los objetivos, directrices y criterios dirigidos al Plan Parcial para establecer la ordenación detallada.
8. En el sector SUB 52-01 Son Castelló sur, se elimina el uso residencial posibilitado en el documento de Aprobación Inicial. Esta eliminación no supone alteración del uso global, que se mantiene. Esta decisión obedece a que el Consell no ha alterado las condiciones particulares de la AIP III que inciden en este sector.
9. Incremento puntual de la edificabilidad asignada al sector SUB 79-01 Torre Redona con la finalidad de ajustarse a su capacidad de acogida y contribuir a garantizar su viabilidad económica. En concreto, se produce un incremento de 0,1142 m²/m², pasando de 0,4 m²/m² a 0,5142 m²/m² de edificabilidad máxima bruta.
10. Igualmente, se han producido pequeños ajustes puntuales en parámetros de los sectores de suelo urbanizable SUB 32-02 Cas Pastors, SUB 32-03 Son Ximelis, SUB 32-01 Can Fontet y SUS SUB 69-01 Son Güells, derivados del cómputo de superficie neta (por ajuste del criterio de contabilización del sistema general de comunicaciones). Ello conlleva el ajuste de los parámetros densidad neta, y de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública (en aplicación de la Norma 37 de la LUIB en relación con la incidencia de la Norma 7.4 del PTIM), sin alteraciones significativas y sin reducir aprovechamiento. Para constatar el cumplimiento de las disposiciones legales en esta materia, se introduce un nuevo apartado en el capítulo 5 de la Memoria Justificativa.
11. Se incorpora ajuste puntual en la delimitación del SUB 77-01 Ses Calafates.-Son Fondo, manteniendo la delimitación, uso global y edificabilidad bruta, se ajustan los criterios para establecer la ordenación detallada, teniendo presente las edificaciones existentes y el contacto con edificaciones residenciales.
12. Manteniendo la edificabilidad total máxima y el uso predominante terciario, se produce una alteración en la distribución de edificabilidad entre el uso terciario y el residencial en el sector SUB

82-01 Vista Alegre. Así, la edificabilidad residencial máxima se amplía en 2.059 m², manteniendo la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

En el documento de aprobación inicial del Plan General la superficie de suelo urbanizable (incluido los sistemas generales adscritos) era de 313,55 hectárea. Tras el trámite de participación ciudadana e informes de los organismos públicos, el suelo urbanizable es de 280,54 ha. Por tanto, es una diferencia superficial de un 11% con respecto a la propuesta del documento de Aprobación inicial del suelo urbanizable; igualmente en términos de vivienda se produce una reducción del 11% en las previstas en el documento de aprobación inicial.

Todos los sectores de suelo urbanizable mantienen el uso global asignado en el documento de aprobación inicial.

Finalmente, desde el punto de vista formal, hay que indicar que para una mejor comprensión de los objetivos de planeamiento se ha remodelado el diseño de las Fichas de Planeamiento y Gestión incorporando un ideograma gráfico que expresa los objetivos de ordenación establecidos para cada sector. Igualmente, para facilitar se amplía el contenido de la Ficha con la concreción de directrices de ordenación de forma literaria. Al tiempo, se procede a mejorar la sistematización de los apartados correspondientes a las afecciones territoriales y sectoriales y las medidas ambientales a adoptar en su ordenación detallada.

1.2. SUELO URBANO.

1. Sin que tenga incidencia en la ordenación, se ha ajustado el criterio de caracterización de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano. Así, se reconoce el carácter de Actuación de Renovación Urbana (ARU) aquellas que promueven una transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización. Por su parte, quedan categorizadas como Actuaciones de Reforma Interior (ARIs) aquellas que promueven la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano “pudiendo contener”, a su vez, otros tipos de actuaciones urbanísticas -excepto las de nueva urbanización- en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la LUIB.

Este ajuste de la sistematización de las actuaciones ha supuesto que las actuaciones de transformación previstas en el Son Busquets y en Can Domenge, se identifican ahora como área de renovación urbana (aunque sea la ordenación remitida a Plan Especial) y no como áreas de reforma interior. En cualquier caso, los objetivos de ordenación estructural para los dos ámbitos siguen siendo los previstos en el documento de aprobación inicial. El régimen jurídico previsto en la LUIB para las áreas de renovación urbana es idéntico que para las áreas de reforma interior (salvo que éstas sean de regeneración).

Las demás actuaciones de transformación previstas en el documento del Plan General se siguen adscribiendo a la tipología de áreas de reforma interior.

2. Igual que se hace para los sectores, desde el punto de vista formal, con la finalidad de lograr una mejor comprensión de los objetivos de planeamiento se ha remodelado el diseño de las Fichas de Planeamiento y Gestión de las ARI y ARU (remitidas a Plan Especial) incorporando un ideograma gráfico que expresa los objetivos de ordenación establecidos para cada ámbito. Igualmente, para facilitar se amplía el contenido de la Ficha con la concreción de directrices de ordenación de forma literaria. Al tiempo, se procede a mejorar la sistematización de los apartados correspondientes a las afecciones territoriales y sectoriales y las medidas ambientales a adoptar en su ordenación detallada.

3. Se ha incluido en el apartado 4.2 de la Memoria Justificativa la constatación del cumplimiento, para cada una de las actuaciones, de las disposiciones legales en materia de reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública justificando la cuantía contemplada en cada una de las Actuaciones propuestas.

4. Los cambios concretos producidos en las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano, son:

- a) Ajuste puntual en la delimitación de la actuación de renovación urbana ARU 14-03 CLH y en determinados parámetros estructurales.

Se propone asumir la delimitación solicitada en la alegación de CLH. El desmantelamiento de las instalaciones siendo mayoritario (lo que permitirá la actuación de transformación), será parcial, pues se tiene que conservar las instalaciones de bombeo. Por ello, se propone calificar la zona localizada en el extremo norte con 6.425 m² de como infraestructuras urbanas (hidrocarburos). Por tanto, se propone realizar un ajuste puntual en la delimitación inicial de la actuación de renovación, si bien, en términos sustantivos se mantiene la actuación de transformación urbana, su edificabilidad bruta y usos globales. De otra parte, teniendo presente los altos índices de densidad turística de Cala Major, se propone la desaparición del uso turístico al que se destinaba parte de la edificabilidad.

- b) La confirmación de los parámetros estructurales del área de renovación urbana del cuartel Son Busquets ARU-PE-45-01 ajustándolos al Convenio suscrito de 2012. Se ratifican los parámetros de 75 vivienda/hectárea en la ficha de la actuación y la edificabilidad de 157.428 m² techo. Se procede a un ajuste de los criterios de desarrollo de la ordenación detallada.
- c) Ajustes en la densidad y edificabilidad de la actuación de renovación de Can Domenge ARU-PE.46.2. El ajuste de la delimitación, es mínimo, pasa de 4,2 hectáreas a 4,5. Se confirma el uso global residencial de esta actuación; también que el conjunto de la oferta se destine a vivienda sometida a algún régimen de protección pública y alojamiento dotacional. Se ajusta la densidad neta a 68 viviendas/hectárea y la edificabilidad a 0,4896 m²/m². Se acepta la propuesta del Consell de que el número total de vivienda se reduzca de 360 a 240, pero en cambio, se incorpora la oferta complementaria de alojamiento dotacional. Igualmente se ajusta la localización del equipamiento administrativo-institucional en la posición que sugiere el Consell.
- d) Ajuste en delimitación ARI-PE/63-01 Aragó -para excluir la UE 63-04 Hostalets en proceso de ejecución- y redefinición de su densidad (pasa de 102 viviendas/hectárea a 92 viviendas/hectárea) y edificabilidad total máxima (que se reduce en 3.648 m²). Se posibilita en normas que puedan ser excluidos terrenos de la delimitación del Plan Especial si aceptan las personas titulares de terrenos voluntariamente el cumplimiento de obligaciones de cesión y urbanización. Igualmente, los terrenos de la UE 63-04 excluidos si no ejecutan en el plazo de 2 años, quedarán incorporados en el Plan Especial.
- e) Mantenimiento de los parámetros estructurales del área ARI-PE 79-03 Ses Fontanelles y ajustes puntuales en la distribución de usos detallados. Se ajusta la distribución del total de la edificabilidad (93.181 m²) entre los diversos usos del área de reforma interior; la razón de este ajuste es que no se considera oportuno realizar una reserva de uso turístico con la finalidad de no alterar la densidad turística vigente (al momento de aprobación del PIAT) en la Zona Turística de Platja de Palma. La atribución de densidad se establece en 33 viviendas/hectárea.

- f) Ajustes en los parámetros estructurales (edificabilidad y densidad máximas) en el ARI-PE 84-04 Son Prunes. La densidad pasa de 10 viviendas hectáreas a 8 viviendas porque teniendo presente las pre-existencias, será difícil alcanzar las 165 (por ello, se propone establecer como máximo 124). Se considera que, efectivamente, el mejor sistema de gestión para la ejecución de la actuación, es de reparcelación con la modalidad de cooperación. Por último, se clarifica la naturaleza de la actuación de transformación en suelo urbano; dado que se trata de una actuación que pretende completar la urbanización existente e integrar las edificaciones existentes con una ordenación adaptada a la LUIB, corresponde identificar la actuación como de reforma interior. Los parámetros de la aprobación inicial en edificabilidad y densidad se proponen ajustar, reduciendo un 20% los propuestos de aprobación inicial.
- g) Ajuste en la delimitación del ARU 69-04 Vía de Cintura. Se detrae de la delimitación la parcela destinada a EQ-4a-SC 68-02-P, el ámbito del Estadio Balear (SGCM/RV-P 69-04-P) así como el suelo en el que asienta una edificación catalogada (C/68-02). A consecuencia de estos cambios se altera la edificabilidad total (de 154. 200 m² a 112.636 m²) distribuyéndose entre 61.950 m² para uso residencial y 50.686 m² para usos terciarios desapareciendo el uso turístico contemplado en el documento aprobado inicialmente. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública ha quedado justificada en el apartado 4.2 de la Memoria Justificativa.
- h) En el ARI-PE 46-02 Camp Redó se reajustan los parámetros de edificabilidad y densidad para reconocer la situación existente en esta barriada adoptando unas reservas mínimas dotacionales concretas

1.3. SUELO RÚSTICO.

1. Ajuste de las actividades agrarias permitidas en suelo rústico protegido y común

Se propone ajustar la Matriz de usos en suelo rústico de la Norma 7.2.2, así como en los apartados que corresponden de la Norma 7.3.7, 7.3.8 y 7.3.9, de forma puntual, para reconocer el carácter de uso admitido de la actividad agraria intensiva en esas concretas categorías de suelo rústico protegido (ARIP, AIN, ZIP, APTR y APT).

En lo concerniente a la actividad agrícolas complementarias, se propone que pasen a ser reconocidas como uso admitido en las categorías de suelo rústico común, excepto cuando en el PTIM estén reconocidos como uso condicionado.

Por ello, se han realizado ajustes puntuales en la corrección en la Matriz de usos de la Norma 7.2.2 y el ajuste de los apartados correspondientes a las Normas 7.4.3 (SRC-AIA), 7.4.4 (SRC-AT) y 7.4.5 (SRC-RG).

- 2. Clarificación de las áreas de vulnerabilidad por riesgos de contaminación de acuíferos. Igualmente se hacen ajustes puntuales en la regulación de las áreas de prevención de riesgos de la Norma 7.3.9. Se clarifica que las áreas de vulnerabilidad por riesgos de contaminación de acuíferos no tienen la naturaleza de categoría o subcategoría de suelo rústico. En estos terrenos se aplican los condicionantes que ya se regulaban en el documento de aprobación inicial con las condiciones de usos establecidas para los terrenos en función de la categoría específica asignada por el Plan.
- 3. No se procede a establecer diferenciación en la categoría de suelo rústico de transición; en el documento de aprobación inicial respecto al SR de transición, ya no se reconocía áreas de crecimiento, sólo de armonización. Ahora se procede a unificar el régimen, sólo se regula como

categoría la de transición (con un régimen idéntico de usos que el establecido en la aprobación inicial para el ST de transición de armonización. Por ello, se adapta la redacción de la Norma 7.4.4.

4. Se ajusta la regulación de la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones en el capítulo III y IV del Título VII de las Normas relativos al suelo rústico; recogiendo las indicaciones de diversos informes recaídos en el trámite de información pública, para ajustar la redacción a la regulación dada por la legislación de telecomunicaciones, permitiendo la implantación en terrenos de suelo rústico protegido cuando sea absolutamente necesaria la implantación de estas infraestructuras para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.

Igualmente, se ajusta la regulación de la Norma 7.4.3 y 7.4.5 para la admisión condicionada de la implantación de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables y siempre que la superficie mayoritaria de la finca quede exenta de este tipo de instalaciones para poder ser destinada de manera efectiva al uso agrario.

5. Sólo un asentamiento de los que estaba reconocido como Núcleo Rural en el documento de Aprobación Inicial, ahora, se propone no reconocer. Se trata del asentamiento de Son Gallard-Son Agre que, cumpliendo con los requisitos de consolidación y densidad, se debe tener presente que se localiza a unos 50 metros de distancia de la zona C.L.H. Son Banya que es una Instalación de almacenaje de productos petrolíferos situada junto a la Ma-30 que ya existía antes de 1998, situándose en zona de prevención de accidentes. Por ello, se rectifica de forma aislada el reconocimiento como Núcleo Rural de este asentamiento.

2. SISTEMAS GENERALES

1. La red de sistema general de espacios libres planteada en el documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General, después del proceso de información pública (para el trámite de participación ciudadana y emisión de informes de organismos competentes e de interés general) se mantiene en su configuración básica y sólo se incorporan alteraciones puntuales, sin alteración de los criterios generales.
2. La estructura del sistema general de equipamientos del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General se apoya en la estructura dotacional del planeamiento general vigente sin incorporar grandes propuestas de nuevos equipamientos en la medida que la propuesta de crecimiento es moderado y la ciudad cuenta con un nivel satisfactorio de grandes equipamientos públicos, como es la red de hospitales públicos, la UIB, las grandes instalaciones deportivos y la red de instalaciones de bienestar social. Evidentemente la red de equipamientos públicos existentes queda confirmada tras el resultado del proceso de información pública. Igualmente, las medidas de ampliación y de adecuación del sistema general de equipamientos que se proponían (en el documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General) de forma mayoritaria se mantienen, sin perjuicio de pequeños ajustes en la delimitación del algún elemento puntual.
3. Se confirma, sustancialmente, la red de sistema general viario establecida en el documento de aprobación inicial y la clarificación del alcance indicativo de las propuestas de los nudos del cambio pendientes de concertación con la Administración supramunicipal competente.

La estructura del sistema general viario del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General se apoya en la estructura viaria del planeamiento general vigente sin incorporar grandes propuestas de nuevas redes salvo algunas actuaciones puntuales. Por ello, la configuración del sistema general viario al seguir asumiendo la red general actual no sufre alteraciones sustanciales.

En efecto, como resultado del proceso de Exposición Pública, la estructura, características y jerarquización de los elementos integrantes del sistema general viario contemplados en el documento de Aprobación Inicial, se mantienen sin modificaciones sustanciales salvo ligeras alteraciones. Así:

- a) Permanecen las actuaciones contempladas en el documento del Plan General aprobado inicialmente en las siguientes arterias urbanas troncales: Paseo Marítimo, reconfiguración de las Avenidas, renaturalización del frente marítimo de Playa de Palma y propuesta de integración urbana de la Vía de Cintura. En relación con esta última actuación, su mantenimiento obedece a la necesidad de favorecer el desarrollo de los objetivos específicos establecidos por el PTIM (modificación nº 2) para el ART 11.3 “Vía de Cintura de Palma; en concreto, los que se refieren a la necesidad de (a) “dar a la Vía de Cintura un carácter más urbano” y (b) mejorar la calidad urbana de la ciudad en los límites con la Vía de Cintura”
- b) Siguen ostentado la calificación de sistema general viario las actuaciones vinculadas a garantizar una correcta accesibilidad a los dos principales ensanches de la ciudad (el de Poniente -constituido por los sectores SUB 32-01 Can Fontet, 32-02 Cas Pastor y 32-03 Son Ximelis- y el del SUB 69-01 Son Güells):
 - El desdoblamiento en una vía tipo bulvar de la actual Ma 1041 (carretera de Puigpunyent), entendiéndose que se trata de una actuación compatible con el desdoblamiento de la calzada contemplada en el PDS de Carreteras. Además, el formato elegido para la nueva sección de esta vía garantiza su integración eficaz en un contexto territorial que va a adquirir una condición plenamente urbana con el desarrollo del Ensanche de Poniente.
 - Ampliación del Camí Salard en el tramo que da frente al SUB 69-01 Son Güells para ajustar su sección al nuevo carácter de eje de centralidad urbana que va a adquirir este viario con el desarrollo de este sector de suelo urbanizable.
- c) Se mantiene la Ronda de El Molinar, si bien eliminando de la sección propuesta la plataforma destinada al tranvía dado que el trazado finalmente seleccionado para esta infraestructura, discurre por la ciudad consolidada. Al tiempo, se produce un ligero cambio en el trazado de esta Ronda para dar continuidad a la red viaria propuesta en el sector adyacente de Son Bordoy renunciando, por tanto, a la conexión prevista con el enlace de la Ma-19 (nudo de Son Bordoy) con la finalidad de no interferir en la solución que finalmente adopte el Consell de Mallorca en relación a este nudo.
- d) Se mantiene la Ronda de Can Pastilla, para asegurar un acceso óptimo a los usos terciarios a implantar en desarrollo del sector de Torre Redona evitando, con ello, causar efectos congestivos en los flujos de tráfico que discurren por la trama urbana adyacente. A tal efecto, se procede a mejorar su diseño en los puntos de enlace con el Camí de Can Pastilla y el Carrer de Octavi August.
- e) Desaparece la ampliación propuesta en el Camí de la Cerdana. Esta decisión trae causa en los cambios que han operado en los criterios de ordenación establecidos para el sector SUB

58-01 Sa Bomba, al promover el mantenimiento de las edificaciones residenciales existentes en su interior, lo cual es incompatible con la ampliación antes prevista en este viario.

- f) Finalmente, se ha optado por eliminar la referencia en la Memoria de Ordenación de la posibilidad de establecer la conexión directa entre la carretera de Esporles y la Ma 1042 a través de los caminos rurales del Font des Vidres, Sarriá, Campanar y del Pou Comú.

4. Para garantizar la congruencia del Plan General con la planificación sectorial en materia de carreteras y, al tiempo, evitar confusiones en la interpretación realizada en diversas alegaciones sobre la afección del Plan General al viario supramunicipal, en el siguiente documento se aclararán los siguientes aspectos:

- 1º). En la Memoria de Ordenación se especificará expresamente el carácter meramente orientativo de las propuestas de los “nudos del cambio” ya que, en cumplimiento de la legislación vigente y la normativa del PDS, la solución final le corresponde adoptarla al Consell de Mallorca. De ahí que se proceda a su eliminación de la documentación gráfica del Plan General.
 - 2º). Aun cuando, en la documentación gráfica del documento aprobado inicialmente se recogió expresamente la reserva de suelo contemplada en el PDS de Carreteras para el tramo de la Ma-30 que discurre entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemosa, esta circunstancia se traslada nítidamente a la Memoria de Ordenación con la finalidad de evitar equívocos y reforzar el cumplimiento estricto de la planificación sectorial.
5. En relación con otras infraestructuras relacionadas con el sistema de comunicaciones, se ha contemplado la iniciativa de EMT para la ampliación de las actuales instalaciones de las cocheras.
6. Se ha realizado algún ajuste puntual en algún tramo de delimitación del sistema general portuario, conforme al informe de la Autoridad Portuaria.
7. Igualmente ha sido necesario realizado un ajuste puntual en la delimitación de la zona de reserva aeroportuaria en los planos de información y ordenación; y excluir categorías del suelo rústico en zona del sistema general aeroportuario, según informe de la Dirección General de Aviación Civil.
8. Se reconoce el carácter de MercaPalma como un Sistema General: Centro de Abastecimiento General Alimentario.

3. OTROS CAMBIOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Además de los cambios ya descritos en las Normas del Plan General en los apartados anteriores, se han incorporado las siguientes alteraciones:

- Mejora de la redacción de la Norma 1.3.2 (actualización de la programación) para establecer el plazo de 16 años y establecer que en el Informe de seguimiento del Plan se incorpore el análisis de suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos, de modo que se realice el ajuste de la programación teniendo presente este factor, entre otros. Igualmente se ajustan apartados de la Norma 3.3.1 relacionados con programación de los sectores para hacer la redacción congruente.

- Mejora de la redacción de algunos aspectos de la Norma 2.1.14 (Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo y de la Norma 2.1.15 (Condiciones para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas).
- Precisión sobre el alcance de alguna obra admitida en la redacción de la Norma 3.1.3 (Edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación).
- Mejora de redacción (sin alteración de condiciones sustantivas) de la Norma 3.2.4 sobre definición de solar.
- Mejora técnica en la redacción de apartados de la Norma 3.2.5 sobre Medidas para la consecución de accesibilidad universal y mejoras energéticas en edificaciones.
- Integración en la Norma 3.2.6 de criterios dirigidos al POD para la definición de actuaciones de transformación en suelo urbano. Son los criterios adoptados en la Memoria de Ordenación que se explicitan normativamente.
- Se atribuye la enumeración de Norma 3.4.4 (derechos y deberes en núcleos rurales) antes en el Título VII.
- Ajustes puntuales en los decimales de los índices de densidad turística en las Normas 4.2.1 y 4.2.2.
- Mejora en la redacción de la Norma 4.2.6 para ajustarse a la regulación del PECMa.
- Mejora puntual en la redacción en diversos apartados de la Norma 4.3.4 sobre la regulación del Sistema General de Equipamiento Comunitario, Norma 4.3.6 sobre regulación del sistema general de espacios libres y Norma 4.3.7 sobre el sistema de comunicaciones.
- Ajuste de la redacción de la Norma 4.3.8 (Afecciones del sistema general aeroportuario y sistemas de navegación área) según informe de la Dirección General de Aviación Civil.
- Mejora de un apartado de la Norma 4.3.10 relacionado con las instalaciones declaradas zonas de interés para la Defensa Nacional de España y MercaPalma.
- Mejora de la regulación de la Norma 4.5.1, sobre determinaciones del Plan General sobre reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, principalmente para establecer mandatos para el POD y condicionantes a futuras modificaciones que creen nuevas actuaciones de transformación.
- Ajuste de la sistemática en la Norma 5.1.2 sobre niveles de protección a establecer por el POD en el Catálogo.
- Simplificación de las normas del Título V en la medida para eliminar contenidos propios del POD.
- Incorporación de normas para el desarrollo del Área de Intervención Paisajística conforme al PTIM: Norma 5.3.7, Norma 5.3.8 y Norma 5.3.9.
- Perfeccionamiento de apartados concretos del Título VI sobre protección ambiental, conforme a los informes recibidos. Así se mejora la redacción de apartados de las Normas del Capítulo I, de la Norma 6.2.3, 6.2.4, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3 y 6.4.4.
- Las alteraciones del Título VII se han expuesto en otros apartados.
- Finalmente se mejora la redacción técnica (en Disposiciones Finales) del impacto de la entrada en vigor del Plan en procedimientos de modificación del PGOU 1988 ya iniciados, clarificando la regulación establecida en la aprobación inicial.

4. LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS Y PROGRAMACIÓN

Consecuencia del análisis de diversas alegaciones se procede a mejorar el Informe de Sostenibilidad Económica del PG.

Igualmente se ha mejorado la Memoria de Viabilidad Económica exigida en el artículo 41 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares. Se procede a la rectificación del valor inicial (en la situación de origen) de los suelos urbanizables e incorporando el desglose detallado de los gastos de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los proyectos de Plan Parcial, de Urbanización, de Reparcelación, así como, Estudios Ambientales y Estudio de Seguridad y Salud, (que en el documento de Aprobación Inicial quedaban integrados en los costes genéricos de la urbanización). Igualmente, se emplea el método residual dinámico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística en términos de rentabilidad económica.

En esta nueva fase tanto en el Estudio Económico Financiero como en la Memoria de Viabilidad se adopta la misma cuantía para determinar los costes de urbanización de las diversas actuaciones.

Se procede a incorporar el método dinámico en los análisis de viabilidad.

La programación se propone reducir a cuatro cuatrienios (eliminando el quinto). El plazo de 16 años permite realizar una proyección temporal con mayor garantía de acierto que a 20 años.

5. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

5.1. La mejor identificación de la Alternativa 0.

En el documento de Aprobación Inicial del Plan General se habían identificado dos variables de la alternativa 0 con el objeto de contextualizar el escenario pasivo del Plan. En este aspecto, la Alternativa 0.0 se corresponde con la situación actual del planeamiento al momento de la aprobación inicial (2021), es decir, después de la incidencia de desclasificación del SUNP del PGOU 1998 tras la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020. Y la Alternativa 0.1. es la que se corresponde con la vuelta a la situación previa al 25-05-2020 y, para ello, se dice que es una opción de la revisión volver a recuperar íntegramente el contenido del PGOU antes del decreto.

Atendiendo a diversas alegaciones, se procede a la unificación de la alternativa cero. Por tanto, la Alternativa 0.0 del documento de Aprobación Inicial se identifica, ahora, como la Alternativa 0 única. La variante 0.1 del documento de Aprobación Inicial (es decir, la opción de recuperación de los SUNP como urbanizable) pasa a ser considerada como la Alternativa III; se mantiene la enumeración de la Alternativa I y de la Alternativa II

Esta nueva enumeración de alternativas no tiene incidencia en el contenido sustantivo de las propuestas del nuevo planeamiento general dado que tiene un alcance exclusivamente metodológico.

La alternativa II era la elegida en el documento de aprobación inicial y sigue siendo la elegida.

5.2. Mejora del capítulo relativo al cambio climático y propuestas de minimización del consumo energético.

Con la voluntad de cumplimentar la observación que hace el Informe de la Dirección General de Cambio Climático, se procede a mejorar la documentación ambiental y urbanística con el objeto de

expresar los requerimientos del artículo 18 y 20 de la ley de cambio climático y cuantificar el consumo (directo e inducido) que implica las propuestas del Plan así como el desarrollo de las medidas de minimización del consumo energético.

5.3. Incorporación de medidas que aseguren la conectividad ecológica entre la ZEC de Xorrigo y el ANEI de Son Gual y las zonas a restaurar de Xorrigo y de Puntiró.

5.4. Complemento y actualización del Estudio de suficiencia hídrica. El Estudio de suficiencia de recursos hídricos se completa con los requerimientos de subsanación que hace la Dirección General de Recursos Hídricos para asegurar los valores ambientales, la continuidad de la infraestructura verde y establecer normas de protección del paisaje.

5.5. Mejora de la representación gráfica de los planos del Estudio Ambiental Estratégico.

5.6. Incorporación de estudio justificativo de incidencia en recursos hidrológicos superficiales.

5.7. Mejora de la evaluación y representación de impactos.

5.8. Mejora de la representación de las zonas de protección lumínica.

6. LOS PLANOS DEL PLAN GENERAL

Planos de Información

Se ha procedido a un ajuste y actualización de la planimetría de información sometida a exposición pública. Se ha ajustado la base cartográfica haciéndolas más visible y nutrida y adecuándola a la red hidrográfica derivada del estudio hidrológico que se acompaña al Plan. En este sentido debe señalarse que se incorpora un anexo de cumplimiento del informe de la Dirección de Recursos Hídricos referente al Dominio Público Hidráulico y las zonas de inundación en el que se aclara el carácter (orientativo e ilustrativo) de esta red hidrográfica, siendo válida la así informada por la propia Dirección General.

Se han ajustado las bases catastrales y patrimoniales corrigiendo algunas erratas detectadas.

Se ha ajustado así mismo los planos de información de infraestructuras, tanto en su base cartográfica como en contenidos principalmente referidos a las redes eléctricas, trazado de la línea de gas, y localización parcelaria de depuradora.

Se ha actualizado la capa de patrimonio municipal, expresando además la tipología de patrimonio.

Se ajustan las grafías de las áreas de riesgos y previsiones supramunicipales, corrigiéndose alguna errata en leyenda detectada.

Se corrigen así mismo errores de traducción en las cartelas y leyendas de los planos.

Planos de Ordenación

Se añaden escalas gráficas a alguno de los planos de ordenación en los que no se había incluido y se corrigen errores de traducción y etiquetado.

En cuanto al plano de clasificación se ajusta un pequeño enclave rústico, que pasa a ser clasificado como urbano en el entorno de Son Moix, y se perfila la línea de suelo urbano en Establiments, como resultado de la estimación de una serie de alegaciones.

Con respecto al plano de Estructura, se procede a sistematizar la grafía, limpiando de contenido del plano general y reordenando los esquemas acompañativos del mismo, para un mejor entendimiento de los contenidos. Se añaden etiquetas y se mejora el grafismo para hacerlo más entendible.

Se procede a ajustar el nivel y el trazado de algunos ejes viarios de primer y segundo nivel, fruto de la aceptación de alegaciones y la integración en el modelo de las mismas y se ajustan tanto el sistema general de espacios libres como de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras, principalmente en la consideración de la condición de elementos existentes o propuestos (como consecuencia de una actualización de la información municipal referida al patrimonio público del suelo) además del ajuste del trazado y uso de algunas piezas de servicios urbanos y equipamientos, fruto de la estimación de alegaciones.

Se ajustan los esquemas de conectores verdes, y transporte público, adecuándolos al resultado del período de información pública en lo referente principalmente al trazado del Tramvia.

Así mismo se ajusta la consideración de elemento computable o no computable a efectos del cumplimiento del estándar de espacios libres como consecuencia de la emisión del informe del Consell y de la dirección General de Recursos Hídricos.

Se ajusta en leyenda la clasificación tipológica de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, señalándose ahora tanto ARI (ÁREAS DE REFORMA INTERIOR) como ARU (ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA), ajustándose al criterio de categorización anteriormente señalado.

Se ajusta la grafía de las categorías de ordenación de suelo rústico, haciendo más entendible el plano e incorporando ajustes en el trazado y delimitación de algunas categorías como las Áreas de Transición establecidas en el PTIM para adecuarse a lo señalado por el Consell de Mallorca.

Se ajustan así mismo erratas detectadas en las leyendas tanto de traducción como de codificación.

Se ajustan algunas erratas detectadas por la Oficina del Plan en Áreas de Protección de Carreteras, y se incluyen algunas reservas viarias nuevas en suelo rústico (Polígono Son Castelló por ejemplo) ajustándose a lo señalado por la Oficina del Plan.

Se ajusta la delimitación del Parque Agrario, de conformidad con las observaciones realizadas por la Oficina del Plan y se ajustan erratas de codificación en leyendas (principalmente en los planos de suelo rústico).

Se ajustan los planos de infraestructuras de ordenación, incluyendo las alternativas para la nueva desaladora y una serie de ajustes en las redes y espacios reservados para las nuevas infraestructuras como consecuencia de las observaciones realizadas por la Oficina del Plan, la actualización de la información de REE y se procede a corregir algunas erratas detectadas, principalmente en leyenda de planos.

Se ajusta el plano de movilidad propuesta, alineando el mismo con el ajuste del Anexo de Movilidad que incorpora el Plan y con las propuestas realizadas de conformidad con las observaciones realizadas por los informes sectoriales respectivos, así como por los departamentos municipales y la propia Oficina del Plan.

Se sistematizan los esquemas que acompañan el plano para una mejor comprensión.

Se aclara el trazado de la red tranviaria así como la red no motorizada.

Se estructura el plano de infraestructura verde, organizando la información tal como aparece en la memoria justificativa del plan, haciendo más comprensible y entendible esta nueva infraestructura, para ello, se simplifican los colores y el volumen de información.

Se elimina de los planos de ordenación la imagen orientativa que en la fase de aprobación inicial se incluía como plano de modelo de ordenación, al carecer de carácter técnico y constituir una propuesta ilustrativa de ensayos proyectuales de ordenación meramente propositivos.

Se incluye esta imagen en la memoria justificativa como muestra de la intencionalidad del Nuevo Plan, incluyéndose exclusivamente en el juego de planos de ordenación aquellos que se ajustan a las exigencias de la legislación (plano de Estructura General y orgánica en el presente caso, expresivo del nuevo modelo de ordenación urbanístico y territorial previsto).

Con respecto a los planos del Estudio Ambiental Estratégico, debe señalarse que se ajustan los planos del EAE estableciendo claras correspondencias entre la información que aparece en los mismos y la que se incluye en los planos de información y ordenación del Plan.

Se incluyen en este juego de planos los referidos a zonificación lumínica y acústica, que se ajustan a lo señalado por la Oficina del Plan.

2022

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP

Palma

Plan General



TOMO VII

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP

ÍNDICE

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.....	1
CAPÍTULO I	ALCANCE DEL PLAN GENERAL.....	1
CAPÍTULO II	CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.....	3
CAPÍTULO III	GOBERNANZA TERRITORIAL PARA LA GESTIÓN DEL PLAN GENERAL.....	6
TÍTULO II	REGLAS BÁSICAS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	9
CAPÍTULO I.	EL PLAN DE ORDENACIÓN DETALLADA Y LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	9
TÍTULO III	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES	29
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	29
CAPÍTULO II.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	36
CAPÍTULO III.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	43
CAPÍTULO IV.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	46
CAPÍTULO V.	RÉGIMEN DE LOS APROVECHAMIENTOS.....	48
TÍTULO IV	ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL MODELO URBANO Y TERRITORIAL DE PALMA	50
CAPÍTULO I.	LOS USOS GLOBALES DEL SUELO	50
CAPÍTULO II.	ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A LOS PLANES SECTORIALES DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y COMERCIAL.....	53
CAPÍTULO III.	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y OTROS ELEMENTOS CON INCIDENCIA TERRITORIAL	57
CAPÍTULO IV.	LA INFRAESTRUCTURA VERDE	77
CAPÍTULO V.	MEDIDAS PARA ASEGURAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA, ADECUADA Y ASEQUIBLE	79
TÍTULO V	NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUEOLÓGICO, PALEONTOLÓGICO Y AMBIENTAL.....	86
CAPÍTULO I	EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PALMA.....	86
CAPÍTULO II.	LA PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL.	88
CAPÍTULO III.	DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE	90
TÍTULO VI	NORMATIVA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS.....	95
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES DE GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	95
CAPÍTULO II.	PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LOS ESPACIOS LITORALES.....	110
CAPÍTULO III.	PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, DE LA FAUNA Y EL SUELO.....	116
CAPÍTULO IV.	PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS.....	120

TÍTULO VII	NORMATIVA GENERAL DE LAS CATEGORÍAS BÁSICAS DE SUELO RÚSTICO.....	126
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES DEL SUELO RÚSTICO	126
CAPÍTULO II	LA DEFINICION DE ACTIVIDADES Y MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	128
CAPÍTULO III.	EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO	133
CAPÍTULO IV.	CATEGORÍA BÁSICA DE SUELO RÚSTICO COMÚN.....	147
CAPÍTULO V.	LA CATEGORÍA ESPECIAL DE NÚCLEO RURAL	151
CAPÍTULO VI.	EEL PARQUE AGRARIO	155
DISPOSICIONES FINALES	158	
Disposición Adicional Primera	158	
Disposición Adicional Segunda	158	
Disposición Adicional Tercera.....	159	
Disposición Adicional Cuarta	159	
Disposición Derogatoria Única	159	
Disposición transitoria Primera	161	
Disposición transitoria Segunda	162	
Disposición transitoria Tercera.....	162	

TÍTULO I/

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I ALCANCE DEL PLAN GENERAL.

Norma 1.1.1. Objeto del Plan General de Palma.

1. Este Plan General del municipio de Palma se formula de conformidad con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB 2017) e integra todas las determinaciones de ordenación de carácter estructural definidas en el artículo 37 y concordantes de esta Ley para este tipo de instrumento de planificación urbanística general.
2. También, este Plan General supone la completa adaptación del planeamiento general municipal a las previsiones del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM), aprobado por acuerdo del Consejo Insular de 13/12/2004 y modificaciones posteriores.
3. Este Plan General establece la ordenación integral y de carácter estructural del término municipal de Palma y, a tal fin, define el modelo territorial y urbanístico del municipio, mediante la identificación de los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica, y la regulación de los usos generales en todo el territorio, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y realiza previsiones temporales o prioridades para su ejecución.

Norma 1.1.2. Revisión del anterior Plan General de Ordenación Urbana. Alcance de su derogación.

1. Este Plan General supone la revisión de la ordenación estructural del precedente instrumento de planeamiento general del municipio, el Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente por acuerdo del Consell Insular de Mallorca en sesión de 23 de diciembre de 1998 (BOCAIB de 2/2/1999), con texto refundido aprobado por acuerdo del Consell Insular de Mallorca en fecha 4 de septiembre de 2006, (BOIB nº177 de 12/12/2006), así como sus modificaciones posteriores aprobadas, que queda así derogado y sustituido en lo concerniente al contenido de sus disposiciones que tengan igual objeto que el regulado por las presentes determinaciones estructurales o bien cuando resulte incompatible con éstas aun tratándose de disposiciones que tengan carácter de ordenación detallada.
2. Una vez entre en vigor la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Detallada de desarrollo y complemento del presente Plan General, quedará íntegramente derogado y sustituido el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 1998.
3. En todo caso, el alcance de los efectos de la derogación del planeamiento urbanístico anterior por la entrada en vigor de este Plan General, así como el régimen transitorio aplicable, hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan de Ordenación Detallada que lo complete y desarrolle, se determina en las Disposiciones Finales de estas Normas.

Norma 1.1.3. Ámbito de aplicación y naturaleza jurídica del Plan General.

Este Plan General que establece la ordenación urbanística estructural es de aplicación a la totalidad del término municipal de Palma y tiene naturaleza jurídica de disposición de carácter general.

Norma 1.1.4. Entrada en vigor, vigencia y efectos de la aprobación del Plan General.

1. De conformidad con el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, el presente Plan General entrará en vigor una vez transcurrido el plazo de 15 días hábiles desde la recepción por parte de la administración general del estado y la administración de la comunidad autónoma de la documentación aprobada, según la legislación local estatal y una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares el acuerdo de su aprobación definitiva y las presentes normas urbanísticas.
2. El Plan General tiene vigencia indefinida, mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya. Tiene unas previsiones programadas para un periodo de 16 años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.
3. La entrada en vigor del Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad y declaración de utilidad pública, con las previsiones de los artículos 64, 65, 66 y 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares o ley que lo sustituya.
4. Las determinaciones normativas de este Plan General son vinculantes en los términos establecidos en estas Normas de conformidad con las previsiones de la legislación vigente.

Norma 1.1.5. Revisión y Modificación del Plan General

1. Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por el agotamiento de la capacidad del Plan, la actualización dada por las circunstancias socio-económicas y ecológicas, o por la elección de un modelo territorial diferente.
2. Serán causas de revisión las siguientes:
 - a) La aprobación de un nuevo Plan de Ordenación Territorial Insular que obligue a la revisión anticipada de los criterios sobre los que se ha formulado este Plan General.
 - b) El transcurso del plazo de 20 años desde su entrada en vigor.
 - c) La constatación de disfunciones urbanas graves derivadas por el agotamiento de la capacidad del Plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas, que no puedan ser satisfechas por una mera modificación del Plan.
 - d) La aparición de circunstancias sobrevenidas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que el Plan se asienta.
3. Se considerará modificación del Plan, cuando la alteración de las determinaciones estructurales venga dada por supuestos diferentes a los del apartado 2.

4. La modificación de las determinaciones de este Plan y la de los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollan se realizará de acuerdo con las disposiciones de la legislación que rigen su formulación.

Sin embargo, el Ayuntamiento puede modificar el uso detallado de un equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro diferente, dentro de este uso global, mediante un acuerdo plenario que solo se deberá someter al trámite establecido en el artículo 73 de la LUIB.

5. No tendrán la consideración de modificaciones:
 - a) El ajuste puntual en la medición de superficies derivado de una actualización de la planimetría, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, realizado con ocasión de la formulación del planeamiento de ordenación detallada, siempre que ello no comporte desviaciones superiores al tres por ciento (3%) de las cifras contenidas en este Plan.
 - b) El ajuste de las líneas de delimitación de zonas, áreas, sectores y sistemas generales que figuren en los planos de ordenación estructural cuando venga determinada por la mayor información y conocimiento de la realidad física del territorio que se obtenga con motivo de la elaboración de los documentos de desarrollo de este Plan General y, siempre que dicha variación de forma y dimensiones de las áreas afectadas no supere el 3% en superficie y el 2% en magnitudes lineales. En caso de comportar variaciones que superen las anteriores magnitudes se requerirá la previa modificación del Plan.
 - c) El ajuste y concreción de los trazados de las redes de servicios y del viario de carácter estructural, que realicen los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de un área o sector, respetando sus características básicas y asegurando la funcionalidad de la estructura general definida en este Plan General.
 - d) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
 - e) La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o, de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.
 - f) La actualización de la programación realizada de conformidad con el procedimiento previsto en el apartado 2 del artículo 38 de la LUIB, en congruencia con la Norma 1.3.2 de este Plan.

CAPÍTULO II CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Norma 1.2.1. Documentación integrante del Plan General.

1. Toda la documentación del presente Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. El presente Plan General consta de los siguientes documentos con el contenido y valor que se indican a continuación:

MEMORIA DEL PLAN GENERAL

Memoria Informativa; Memoria de Participación y Memoria Justificativa;
Memoria Social

Estudios Económicos y Previsiones temporales del Plan General:

- El estudio económico y financiero.
- Informe de sostenibilidad económica.
- Memoria de viabilidad económica.
- Programación/Orden de prioridad
- Anexo "Estudio de mercado. Homogeneización de muestras de valor en venta y determinación del valor de repercusión del suelo"

Memoria Resumen del Plan General

PLANOS DEL PLAN GENERAL

Planos de Información del Plan General.
Planos de Ordenación del Plan General.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL Y ANEXO DE FICHAS

Normas Urbanísticas del Plan General.
Fichas de Planeamiento y Gestión

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN GENERAL

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA REVISIÓN DEL
PLANEAMIENTO GENERAL DE PALMA:

- Anexo "Estudio de Movilidad del nuevo modelo de ciudad en el marco de la revisión del planeamiento general de Palma".
 - Anexo "Estudio hidrológico del término municipal de Palma".
 - Anexo "Estudio de la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos para el desarrollo de la revisión del planeamiento general de Palma"
3. Tienen eficacia normativa los siguientes documentos del Plan General: Planos de ordenación, las presentes Normas Urbanísticas y las Fichas (de Planeamiento y gestión) de los Sectores urbanizables y de las Áreas del suelo urbano sometidas a actuaciones de transformación que requieren Plan Especial y la de Sistemas Generales.
 4. Asimismo, los condicionantes establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan General, así como los incluidos en la propia Declaración Ambiental por el órgano ambiental competente se entiende que son determinaciones vinculantes específicas y complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución de los diversos ámbitos de actuación.
 5. Cada uno de los parámetros contenidos en las Normas Urbanísticas y en las Fichas (de planeamiento y gestión) tiene carácter vinculante y deberán cumplirse de forma simultánea, sin perjuicio de la resolución de conflictos conforme las reglas del artículo siguiente. No obstante, algunas de las determinaciones de las Fichas podrán tener carácter orientativo o de recomendación cuando así se especifique.

Norma 1.2.2. Determinaciones del Plan y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consell Insular de Mallorca y a la Comunidad Autónoma de les Illes Balears, en función de sus respectivos ámbitos competenciales, con arreglo a la legislación en vigor, así como del respeto a las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones normativas del Plan General habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante, dada la peculiaridad de las disposiciones normativas de los planes urbanísticos, que se integran por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
 - 3.1. Los distintos documentos que integran el Plan gozan de un carácter unitario derivado de su carácter complementario y presunción de coherencia interna, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo a la especificidad y objeto de cada uno de sus documentos y desde una interpretación integradora del conjunto de sus decisiones considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria Justificativa.
 - 3.2. En el supuesto de apreciarse disparidad o contradicción entre las determinaciones normativas del Plan que no pueda resolverse de forma armónica con la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados 2 y 3.1 anteriores, se aplicarán como reglas de solución del conflicto las siguientes:
 1. ^a Tendrán prevalencia las disposiciones escritas (en letras o en parámetros numéricos) contenidas en las Normas y en las Fichas (de planeamiento y de gestión) sobre cualquier de las determinaciones incorporadas en los Planos de Ordenación.

Las fichas forman parte integrante, como anexo, de las normas. En caso de discrepancia entre el contenido de las fichas y las normas, prevalecerá el contenido específico de la ficha sobre la expresión de las normas que tengan carácter general, salvo que de la Memoria Justificativa se dedujera error en la redacción contenida en la ficha. Igualmente son prevalentes las disposiciones particulares o específicas que sobre ámbitos concretos de actuaciones de transformación o Ámbitos de Planeamiento Incorporado se establezcan en las Normas en el supuesto de contradicción con las recogidas en las Fichas.
 2. ^a De acuerdo con el punto anterior, a las Fichas de Planeamiento y Gestión, en caso de haber discordancias numéricas, prevalecen los números absolutos ante los relativos, es decir, los porcentajes.
 3. ^a De acuerdo con los puntos anteriores, ante discrepancias entre las disposiciones gráficas entre las Fichas y los Planos de Ordenación, prevalecen las establecidas en los Planos de Ordenación.
 4. ^a En las discrepancias en las determinaciones gráficas entre varios Planos de Ordenación, se resolverán de la siguiente manera: prevalecen los más específicos por razón de materia objeto de disparidad ante los más generales;

prevalecen los de mayor detalle (menor denominador en la escala) sobre los de menor detalle (mayor denominador en la escala). En caso de presentar discrepancia en un mismo Plano de Ordenación prevalece la determinación gráfica ante los textos.

4. Si a pesar de aplicar las reglas anteriores, persisten contradicciones, se aplicarán preferentemente aquellas interpretaciones que resulten con un menor aprovechamiento urbanístico, una mayor dotación en equipamientos urbanos; una mayor dotación de espacios libres; un mayor grado de protección del patrimonio histórico; un menor impacto sobre el medio ambiente; un mayor grado de protección del paisaje y de la imagen urbana, así como que aporten más al interés general de la colectividad.
5. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución tendrá carácter de instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de adecuada publicación en la página web municipal.

CAPÍTULO III GOBERNANZA TERRITORIAL PARA LA GESTIÓN DEL PLAN GENERAL.

Norma 1.3. 1. Administración actuante.

1. El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Palma, sin perjuicio de la participación de los particulares prevista en las leyes y la intervención de los restantes organismos de la Administración, dentro de sus respectivas atribuciones.
2. El Ayuntamiento promoverá la gestión de planes y proyectos para el desarrollo del Plan General.

Norma 1.3.2. Actualización de la programación del Plan General.

1. La Administración Urbanística Municipal elaborará de forma bianual un Informe de Evaluación y Seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano de su competencia que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones sobre el medio urbano y sobre el medio rústico. En este punto se analizarán los informes de sostenibilidad correspondientes a las diversas actuaciones ejecutadas y de aquellas que estaban previstas ejecutar según la programación u orden de prioridad establecido en el Programa.

Uno de los aspectos que se habrá de evaluar cuando se realice este informe bianual es la suficiencia hídrica y disponibilidad de agua para los desarrollos urbanísticos pendientes de ejecución; en función del resultado de esta evaluación, se concretará el desarrollo de las actuaciones de transformación adaptando su programación a los volúmenes de suministros con garantías de suficiencia y disponibilidad.

2. El informe en el aspecto de sostenibilidad ambiental evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan General conforme a los indicadores que mejor reflejen la actividad urbanística e incluirá las determinaciones definidas en el Plan de Vigilancia ambiental. El informe en el aspecto de sostenibilidad económica analizará el impacto en la hacienda municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos años siguientes, relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3. Este informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medioambiente. El resultado del informe servirá de criterio para poder iniciar el procedimiento de ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística y de las medidas ambientales a que se refiere el apartado siguiente, concretando el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.
4. En todo caso, la actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB.

La programación ordinaria para la ejecución de las actuaciones del Plan General se dispone en cuatro cuatrienios (total de 16 años); no obstante, de forma justificada por el procedimiento establecido en el apartado anterior se podrán prorrogar hasta cuatro años más.

5. La aprobación del planeamiento derivado o de los proyectos de urbanización solo se podrá llevar a cabo cuándo:
 - Esté en funcionamiento la ampliación de la EDAR II-fase 1.
 - Quede garantizada la disponibilidad efectiva de agua potable, así como su calidad para dar cumplimiento con los requisitos establecidos por la normativa y ser apta para consumo humano.

Mientras no esté totalmente garantizada la suficiencia y la disponibilidad se tendrá en cuenta la orden de prioridad establecido en la norma 2.1.17.

Esto se establece, sin perjuicio de contar con el informe preceptivo de la administración hidráulica con relación a la suficiencia de recursos para satisfacer la nueva demanda hídrica, que se establece en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de aguas.

Norma 1.3.3. Promoción de la participación ciudadana.

1. El Ayuntamiento fomentará y asegurará la participación de la ciudadanía y de las entidades constituidas para defender sus intereses en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación urbanística; velar por los derechos de información e iniciativa, y promover actuaciones que garanticen o amplíen dichos derechos.
2. Los instrumentos de planificación urbanística, así como los proyectos de urbanización de actuaciones de transformación urbanística estarán sometidos a participación ciudadana.

El método de participación ciudadana tendrá que identificar los grupos de personas usuarias y futuras, incorporando la perspectiva de género, con el fin de asegurar la participación de la mujer y de los colectivos que tienen más dificultad por contar con edad escolar (como niños y niñas, y jóvenes), mayores, migrantes y personas con diversidad funcional.

Norma 1.3.4. Seguimiento de estado de conservación de la urbanización.

Las Entidades Urbanísticas de Conservación están obligadas al nombramiento de persona técnica responsable del mantenimiento de la urbanización del ámbito. Además, están obligadas a presentar un informe trimestral al Ayuntamiento del estado en que se encuentra la urbanización y de las previsiones sobre la subsanación de las deficiencias que se pongan de relieve.

Norma 1.3.5. Registro municipal de urbanismo.

1. El Ayuntamiento creará y gestionará un registro municipal de urbanismo, que tiene como objeto garantizar la transparencia y la publicidad en el ejercicio de la función pública urbanística.
2. El departamento municipal gestor de cada registro deberá garantizar el derecho de las personas particulares de acceso a los documentos, o a la obtención de copias autenticadas de éstos, y debe procurar favorecer su consulta y utilización.

Norma 1.3.6. Destino del Patrimonio Municipal de suelo.

1. Los terrenos y las construcciones que integran el patrimonio municipal de suelo se destinarán, de acuerdo con su calificación urbanística:
 - a) En suelo residencial, preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Igualmente podrá destinarse a Alojamiento Dotacional. No obstante, en parcelas con tipologías inadecuadas para los destinos anteriores, podrá destinarse a algún uso de equipamiento compatible con la calificación.
 - b) En el resto de suelo, a usos de interés social. En ámbitos con uso global industrial o terciario, también se consideran usos de interés social los que contribuyan a la diversificación de la economía de Palma (industrial telemático, cuaternario de vanguardia, I+D) y los equipamientos, en especial, los relacionados con la economía social y el alojamiento dotacional para el caso que sea compatible con la calificación de la parcela.
2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán:
 - a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - b) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los bienes del patrimonio público de suelo correspondiente.
 - c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - d) A otros usos de interés social. Se entienden por usos de interés social, a estos efectos, los relativos a la ejecución de actuaciones que tengan por finalidad la mejora, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como la implantación de dotaciones o las mejoras de espacios naturales, el paisaje o los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

TÍTULO II/

REGLAS BÁSICAS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. EL PLAN DE ORDENACIÓN DETALLADA Y LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

SECCIÓN I. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Norma 2.1.1. Desarrollo de las disposiciones normativas del Plan General.

1. Son instrumentos para el desarrollo de las disposiciones de este Plan General de ordenación urbanística estructural (PG):
 - a. El Plan de Ordenación Detallada (también, POD).
 - b. Los Planes Parciales
 - c. Los Planes Especiales para los fines previstos en el artículo 45 de la LUIB.
 - d. Los Estudios de Detalle.
 - e. Las Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad, entre otras.
2. Las condiciones de edificación particulares (u ordenanzas) de los Planes Especiales y Planes Parciales se ajustarán, por regla general, a las establecidas por las Normas del Plan de Ordenación Detallada para las zonas de suelo urbano, pudiendo excepcionalmente complementarlas.
3. En ningún caso, las ordenanzas podrán regular los aspectos materiales que la LUIB y el desarrollo reglamentario atribuyan o reserven como determinaciones propias y exclusivas de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

SECCIÓN II. EL PLAN DE ORDENACIÓN DETALLADA

Norma 2.1.2. El Plan de Ordenación Detallada.

1. Como consecuencia que este Plan General es la primera revisión del planeamiento urbanístico municipal a la LUIB, el Plan de Ordenación Detallada (POD) integrará, en los términos establecidos en el artículo 40 de la LUIB, las determinaciones de carácter detallado procedentes del planeamiento anterior que pretenda mantener sin modificación y, en su caso, de las que pretenda modificar o incorporar ex novo, con la finalidad de disponer de un marco normativo completo, claro y desagregado.
2. Para orientar la labor del Plan de Ordenación Detallada (POD), el presente Plan General identifica aquellos ámbitos que, contando con planeamiento detallado aprobado definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor, sin embargo, son derogados o modificados directamente por determinaciones de ordenación estructural de este Plan que resultan incompatibles con las establecidas en la ordenación detallada anterior.
3. El POD deberá identificar los ámbitos de ordenación específicos en suelo urbano, urbanizable y rústico a los que remite el establecimiento de la ordenación detallada

(sea de elaboración futura o ya aprobado), así como los ámbitos para los cuales el propio POD establece directamente la ordenación detallada de manera completa.

4. En todo caso el POD debe incorporar directamente la ordenación completa (incluido las ordenanzas particulares de uso y edificación) de aquellos ámbitos del suelo urbano no sujetos a actuaciones de transformación.
5. Igualmente, el POD incorporará la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos de suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación que cuenten en el planeamiento anterior con su ordenación detallada aprobada y que este Plan General decida declarar expresamente su compatibilidad y, por tanto, el mantenimiento de su ordenación vigente.
6. En estos casos, el POD decidirá si establece la ordenación detallada mediante la integración completa en el mismo de las determinaciones del planeamiento derivado anterior (con derogación formal del instrumento anterior) o, bien, su simple asunción por remisión y mantenimiento del propio plan derivado (identificando el sector como Ámbito de Planeamiento Incorporado).

Norma 2.1.3. Funciones y determinaciones del Plan de Ordenación Detallada.

Es función propia del Plan de Ordenación Detallada:

1. En suelo urbano:
 - 1º. El señalamiento de las parcelas sujetas a actuaciones de dotación y a actuaciones edificatorias y aisladas, así como la delimitación de los ámbitos sujetos a actuaciones de reforma interior, regeneración o, en su caso, de renovación urbana. No obstante, en algunas unidades funcionales urbanas, la delimitación de estos ámbitos se podrá derivar a un plan especial conforme habilita el artículo 42.1.a) LUIB.
 - 2º. Igualmente, es función propia del Plan de Ordenación Detallada en aquellos ámbitos del suelo urbano que establezca de forma completa y directa su ordenación:
 - a) La calificación de la totalidad de terrenos incluidos en las zonas de ordenación, con la definición de los usos compatibles y prohibidos en relación con el uso global y los índices de edificabilidades netas a las parcelas aisladas.
 - b) La determinación del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito sometido a actuaciones de transformación.
 - c) La definición de los terrenos destinados a espacios libres públicos, equipamientos y centros de infraestructuras y servicios.
 - d) El trazado y las características de la red viaria y espacios destinados a aparcamientos, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes.
 - e) El trazado y las características de las redes de infraestructuras y servicios urbanos.
 - f) La reglamentación detallada del uso, volumen, la ocupación máxima, el número de plantas por encima y bajo rasante, la altura máxima de las edificaciones, los retranqueos a linderos, las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y las construcciones, así como las características estéticas y tipológicas de las edificaciones.
 - g) Las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables en las construcciones o edificaciones inadecuadas al nuevo planeamiento.

En los ámbitos de suelo urbano identificados como Ámbito de Planeamiento Incorporado (API), las determinaciones indicadas en las letras de este apartado 1.2º se remiten al planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad asumido por el POD.

En los ámbitos de suelo urbano de actuaciones de transformación remitidas a Plan Especial para el desarrollo de la ordenación detallada corresponderá establecerlas determinaciones indicadas en las letras anteriores de este apartado 1. 2º al respectivo Plan Especial (conforme a la legitimación establecida en el artículo 45.2; d) y i) LUIB).

3º. En todo caso, corresponderá al POD establecer el aprovechamiento medio de las actuaciones de transformación que ordene de forma completa.

2. En suelo urbanizable:

1º. En suelo urbanizable para aquellos sectores que decida ordenar directamente, el POD establecerá las determinaciones establecidas en el apartado 1. 2º anterior, aplicando (en su caso) las facultades reconocidas en el artículo 42.c) LUIB. En este caso, no será necesaria la formulación de Plan Parcial.

2º. Con carácter general en suelo urbanizable:

a) La determinación de las conexiones necesarias de cada sector para asegurar la correcta funcionalidad de las redes de infraestructuras básicas municipales.

3. En suelo rústico:

1º. Las medidas y condiciones necesarias para la conservación de las características propias del rústico común.

2º. Específicamente, para el rústico protegido, las determinaciones de protección de todos y cada uno de sus elementos naturales relevantes.

3º. Las medidas para mejorar el desarrollo de la actividad agraria.

4º. Las medidas de prevención de riesgos naturales, incluyendo los de inundación o incendios y los riesgos antrópicos, incluyendo los relacionados con hidrocarburos.

5º. Determinación de las características tipológicas, morfológicas, estéticas y constructivas a las que se sujetarán las edificaciones que se puedan implantar.

6º. La regulación detallada de las condiciones de la edificación, respetando los límites de la legislación específica.

7º. Las condiciones de posición e implantación dentro de la parcela de conformidad con la legislación específica.

8º. La delimitación de los núcleos rurales y el establecimiento de la ordenación detallada, excepto cuando esta función se derive a un plan especial.

4. Con carácter general, además el POD incluirá:

a) Las medidas para garantizar la accesibilidad universal.

b) Las medidas y condiciones necesarias para la conservación y la protección del patrimonio cultural, incluyendo el catálogo de elementos y espacios protegidos.

5. En el POD se incluirá una evaluación ambiental estratégica que dará cumplimiento a los requerimientos de la legislación ambiental y, en concreto, contendrá también:

- a) Un capítulo específico con el fin de dar cumplimiento a los requerimientos de los artículos 18 y 20 de la ley de cambio climático, donde se tendrá que cuantificar las emisiones de gases de efecto invernadero (directo e inducido) y el consumo energético que implicará el Plan, así como un desarrollo de las medidas de minimización del consumo energético.
- b) Un análisis específico sobre la afección por ruido en el entorno de la red de carreteras primaria y secundaria con la finalidad de justificar el cumplimiento de la regulación específica de ruidos, así como la prevención de la contaminación acústica y/o la consideración de la aplicación de medidas correctoras en estos ámbitos, referido a las actuaciones de transformación urbanística y de edificación.

SECCIÓN III. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DETALLADA CON PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

Norma 2.1.4. Ámbitos de ordenación con Planeamiento Específico. División del suelo por razón de su ordenación detallada.

Los Ámbitos de Ordenación con Planeamiento Específico son los ámbitos territoriales en los que el Plan de Ordenación Detallada, conforme a las previsiones de este Plan General, debe proceder a remitir su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro o a uno anterior ya aprobado definitivamente en el momento de la entrada en vigor del mismo.

Se distinguen Ámbitos de Ordenación Diferida y Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

- a) **Ámbitos de Ordenación Diferida (AOD).** Son los ámbitos territoriales que precisan de la futura formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación completa y detallada. El régimen del planeamiento de desarrollo diferido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en estas normas y en las fichas correspondientes para cada sector de suelo urbanizable, área de reforma interior en suelo urbano o en concretos ámbitos del suelo rústico de conformidad con las previsiones de estas Normas y el POD.

Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del área o sector a uno de los cuatro cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. En caso de no establecerse ningún plazo específico o adscripción a un Cuatrienio concreto, el Ayuntamiento determinará de forma bianual los Planes Especiales y Planes Parciales que deben formularse en los dos (2) años siguientes en congruencia con las prioridades del Programa de Actuaciones.

- b) **Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API).** Se trata de ámbitos territoriales en cualquier clase de suelo en los que el presente Plan General (o en su caso, el Plan de Ordenación Detallada) asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo que se encontrase ya aprobado a su entrada en vigor, sin perjuicio de que el POD pueda realizar concretas alteraciones puntuales en la ordenación detallada.

Norma 2.1.5. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API). Régimen jurídico.

1. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API), en la medida que tienen por objeto la determinación de la ordenación detallada de áreas o sectores en cualquier clase de suelo, serán identificados por el Plan de Ordenación Detallada.
2. Sin perjuicio de otros que pueda decidir el POD, se reconocerán como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, al menos, los siguientes Planes Especiales:
 - API 25-01. Plan Especial de Protección de Santa Catalina (28-10-2021),
 - API 26.01. Plan Especial de Protección El Jonquet (26.11.2020).
 - API 72-02 PERI La Soledat-Sud- P. Llevant (07.11.2005).
3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado que identifique el POD se ajustará a las siguientes normas generales:
 - 3.1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan asume con carácter general y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que de forma expresa incorpore el POD.
 - 3.2. Las determinaciones estructurales de este Plan General desplazan a las establecidas en el instrumento derivado anterior que las contradigan. Igualmente, en caso de discrepancia o contradicción entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las nuevas determinaciones de ordenación detallada que sean incorporadas por el POD, se aplicarán preferentemente las disposiciones de éste.
 - 3.3. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas a aplicar al sector o del área, así como a cada parcela resultante, será la asignada por el planeamiento pormenorizado aprobado asumido para el ámbito y para la parcela en cuestión.

No obstante, en parcelas con calificación de uso residencial en tipología de vivienda plurifamiliar localizadas en API, pendientes de edificar, se posibilita incrementar la densidad asignada por su planeamiento derivado asumido en las proporciones y límites establecidos en la Norma 4.5.4 siempre que las viviendas adicionales se destinen a algún régimen de protección pública. No podrá aplicarse esta medida en aquellos ámbitos de API en los que, con el incremento de densidad posibilitado, el total supere el límite de 75 viviendas/ha. El ejercicio de esta potestad en ningún caso puede originar incremento de la máxima edificabilidad asignada a cada una de las parcelas.

El incremento de densidad habilitado en el párrafo anterior para destinarlo a vivienda no podrá aplicarse a parcelas que se encuentren afectadas por servidumbres aeronáuticas acústicas.

El POD desarrollará este régimen básico de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado establecido en esta norma y concretará las determinaciones que, en su caso, sean objeto de alteración.

Norma 2.1.6. Zonas de Regulación Específica.

1. Las Zonas de Regulación Específica (ZRE) son aquellas zonas del territorio en los que la ordenación cuenta con singularidades propias que hacen que las condiciones de la edificación establecidas con carácter ordinario para las diversas zonas de la ciudad no sean de aplicación generalizada.

2. Los siguientes ámbitos de sistemas generales de comunicaciones constituyen Zonas de Regulación Específica en la medida que la calificación de sistema general es desarrollada por un concreto Plan Especial de ordenación regulado por su respectiva legislación sectorial:

- 2.1. Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario (SGC-TP_AP). Conforme a la exigencia de la regulación del artículo 166 de la ley 13/1996, desarrollada por el Real Decreto 2591/1998, la ordenación del Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario se desarrollará mediante un Plan Especial. La formulación del Plan Especial corresponde al órgano gestor del aeropuerto y, hasta su aprobación, la ejecución de obras en el recinto aeroportuario deberá ser conformes con el Plan Director del Aeropuerto, en aplicación de lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 2591/1998.

- 2.2. Sistema General Portuario (SGC-TP_P).

- a) En el caso del puerto de Palma, de conformidad con el artículo 56.2 del TRLPEDMM, con carácter previo a la formulación del plan especial o instrumento equivalente que ordene la zona de servicio de un puerto, deberá encontrarse delimitada ésta mediante la aprobación de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios en dicho puerto, no pudiendo extenderse las determinaciones de aquel plan más allá de la zona de servicio así delimitada. En cumplimiento de la citada legislación el nuevo Plan Especial del Puerto de Palma, se formulará para su adaptación a la nueva Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios cuando ésta se apruebe. Transitoriamente se asume el Plan Especial del Puerto de Palma aprobado definitivamente el 30-01-1997.
- b) En los puertos de interés autonómico las obras en la zona de servicio de los puertos se ajustarán a la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares, al régimen establecido en el Plan General de Puertos y en los Planes de usos y gestión. Hasta que se formule el plan de usos y gestión del puerto y en caso de no existir previsión sobre este tema en el Plan General de Puertos, para las obras de infraestructuras y construcciones que no sean propiamente portuarias se aplicará el régimen de la disposición transitoria primera de estas normas, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 15 de la ley 10/2005, en los casos de obras de urgencia acreditada o de interés público excepcional.

La ordenación urbanística de los puertos de las Islas Baleares debe procurar la conexión e integración en el entorno urbano y la creación de las condiciones adecuadas para desarrollar de manera eficaz las actividades portuarias, a fin de coordinar las necesidades portuarias con las necesidades urbanísticas y el interés público.

Este Plan General adopta las delimitaciones del dominio público portuario vigente en el momento de la tramitación y aprobación de este planeamiento urbanístico. Los nuevos ámbitos que tramite la Administración portuaria, siguiendo el procedimiento establecido a la ley 10/2005 que, a consecuencia de la nueva aprobación, queden incorporados al dominio público portuario, quedarán automáticamente integrados al Planeamiento General como SGCM-TP, siendo de aplicación preferente el régimen derivado de la legislación portuaria para los terrenos.

- 2.3. El conjunto de equipamientos multifuncional de Son Banya, SGEC/MF-P, de códigos 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P y 78-06-P, debido a su proximidad al aeropuerto de Palma de Mallorca y estar afectado por las servidumbres acústicas del aeropuerto y encontrarse cerca de sobrepasar la servidumbres aeronáuticas de movimiento de las aeronaves, requerirá la redacción de un plan especial para su ordenación conjunta, que no sólo establezca las oportunas limitaciones de la altura de las edificaciones sino que prohíba nuevos usos docentes, culturales, sanitarios, asistenciales, vivienda dotacional o uso residencial”
3. El ámbito del Parc-Bit constituye una Zona de Regulación Específica (ZRE), cuya ordenación estructural corresponde a las Normas subsidiarias y complementarias del Parc-Bit aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears y la ordenación detallada corresponde al Plan Especial de Desarrollo conforme la previsión de la Disposición Adicional Tercera del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo.

El Plan Especial de Desarrollo del Parc-Bit vigente es el Texto Refundido publicado en el BOIB de 16 de noviembre de 2021 conjuntamente con el acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de noviembre de 2021 de aprobación definitiva de la Modificación puntual número 5 del Plan Especial de Desarrollo del Parc-Bit.

El Plan General establece la clasificación urbanística de los terrenos del Parc-Bit, conforme a lo establecido en los artículos 19,20 y 21 de la LUIB, en atención a su grado de transformación y servicios y conforme con el destino previsto en las Normas Subsidiarias y Complementarias aprobadas.

Se recomienda instar al Govern el inicio de una modificación del Plan Especial de desarrollo vigente en el ámbito territorial de la II Fase del suelo apto para urbanizar Parc-Bit, con la finalidad de asegurar la preservación a la llanura de inundación geomorfológica del torrente de Na Barbarà y del bosque de ribera; igualmente se recomienda ajustar su ordenación con la finalidad de lograr una mayor relación funcional con la Universidad (UIB).

4. También constituirán Zonas de Regulación Específica (ZRE) los siguientes ámbitos que preferentemente serán ordenados directamente por el POD:
- 4.1. El ámbito del suelo urbano del área Can Pastilla-Platja de Palma, conforme se establece en la Norma 2.1.8 siguiente. No obstante, no se incluye en esta ZRE el anterior sector SUP-3 del PRI (79-03 Ses Fontanelles), ahora clasificado como suelo urbano y cuya ordenación detallada se remite a Plan Especial (ARI-PE-79- 03).
- 4.2. El ámbito del sector de suelo urbano Llevant-Fachada Marítima que es un área de renovación urbana ya urbanizada y que tiene su origen en expediente de modificación puntual del PGOU 1998. El POD asumirá básicamente la reglamentación de zonas de ordenanzas ya establecida mediante su refundición e integración en el mismo POD. No obstante, el POD está habilitado para establecer nuevas actuaciones de transformación puntuales en parcelas concretas e incorporar innovaciones en la reglamentación de esta zona en materia de usos.

El POD asumirá las ordenaciones detalladas y las previsiones para su gestión de la unidad de ejecución UE 71-03 Fachada Marítima derivada del expediente de Modificación Puntual PGOU de 25-02-2021 y de la unidad de ejecución UE 72-04 Callao que deriva de la Modificación PGOU (AD) de 31-03-2022, según los documentos aprobados definitivamente.

Norma 2.1.7. Situación jurídica de las NNSS vinculadas a RES.

1. Tiene la consideración de ZRE el ámbito correspondiente al SUB 76-01, Son Bordoy (expediente RES 6/2008) ordenado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012.

El Plan General asume, por la vinculación legal que surge de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, la ordenación detallada establecida para el SUNP 76-01 (ahora, SUB 76-01) Son Bordoy (expediente RES 6/2008) por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de 30.05.2012). No obstante, el Plan General recomienda que el Consell de Govern proceda a incoar y aprobar un expediente de modificación de las NNSS vigentes dirigido a mejorar la ordenación detallada para ajustarla a la solución final -que adopte la Administración competente- del nudo del sistema general viario colindante al sector y para disponer de medidas de prevención en zonas potencialmente inundables.

2. El POD también asumirá las ordenaciones y parámetros urbanísticos establecidos para las parcelas edificables (no destinadas a usos públicos) en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en relación con el expediente RES 47/08 Son Güells

ZRE	Identificación	Instrumento	Edificabilidad	Viviendas	VPO/Precio tasado
69-03	RES 47/08 Son Güells	NNSS	20.992	198	141

Cuadro 2 1 7. RES 69-03

Norma 2.1.8. La incidencia del Plan General en el Plan de Reconversión Integral de Platja de Palma.

1. El presente Plan General asume la función de ordenación integral de todo el ámbito territorial perteneciente al término municipal de Palma que quedó integrado en el Plan de Reconversión Integral (PRI) de Platja de Palma aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24-04-2015.
2. De manera directa, este Plan General deroga y deja sin efecto, las determinaciones que estableció el Plan de Reconversión Integral (PRI) de Platja de Palma para los terrenos clasificados como suelo urbanizable por el mismo.

La clasificación y los parámetros de ordenación estructural son los establecidos por este nuevo Plan General.

El POD procederá a integrar la ordenación detallada completa establecida por el Plan de Reconversión Integral para el Sector SUP 4- Acceso Paseo Maravillas (ahora SUB. 81.01), teniendo presente que cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado y que su ordenación se integra sin dificultad en la nueva estructura general.

3. El Plan de Ordenación Detallada (POD) establecerá la ordenación completa del suelo urbano, del sector de suelo urbanizable del SUB 81-01 y del suelo rústico integrado en aquel Plan de Reconversión Integral, por lo que una vez entre en vigor el POD desplazará los contenidos establecidos por el PRI de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 6/2017, de 31 de julio, dejando el PRI sin eficacia alguna.
4. Este Plan General respecto al sector SUP-3 del PRI (79-03 Ses Fontanelles) establece las siguientes decisiones:

- a) atribuye la clasificación de suelo rústico protegido a la zona del humedal Ses Fontanelles que contaba con la clasificación de urbanizable en el PGOU de 1998 y en el PRI y que fue calificado como sistema local de espacios libres en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 25.09.2003 (ratificado por el PRI). Ahora, estos terrenos serán calificados de sistema general de espacios libres en suelo rústico protegido. Se trata de un sistema general actualmente de propiedad pública, externo a la futura actuación de reforma, cuya cesión y recuperación se ha realizado por la gestión y ejecución del anterior Sector “Ses Fontanelles” y que, a los efectos, de la nueva reordenación y reparcelación prevista en el apartado c), tendrá consideración de ejecución asumida y vinculada a los aprovechamientos patrimonializados conforme al planeamiento anterior.
- b) reconoce, conforme al artículo 19 LUIB, como suelo urbano al resto del sector que cuenta con la urbanización ejecutada de los servicios urbanos básicos del artículo 22 de la LUIB, sin perjuicio de la finalización de algún elemento de la urbanización para poder ser recepcionada y merecer las parcelas resultantes de la anterior ordenación, la condición de solar.
- c) establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada del Plan Parcial de 2003 con las siguientes finalidades:
 - c.1. La necesidad de adaptar la distribución de la edificabilidad por usos establecida en el planeamiento anterior a las limitaciones derivadas del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, aprobado por el Consejo Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019) dado que las solicitudes de licencias para establecimiento de equipamiento comercial quedan sometidas a los condicionantes del PECMa, salvo las realizadas 3 meses antes de su entrada en vigor (10.05.2019) por efecto de la disposición transitoria cuarta de este plan director sectorial.
 - c.2. La reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo (posibilitando para ello, una mayor altura) que permita mejorar la relación con la zona del parque-humedal y con la zona de playa. El instrumento que establezca la ordenación detallada del ARI-PE 79-03 Ses Fontanelles deberá realizar un estudio paisajístico justificativo de las alturas a desarrollar, acreditando en este estudio la integración urbana-ambiental del volumen edificable que propone -dentro de los límites de este Plan General- y su adecuada disposición para evitar impactos con la finalidad de dar cumplimiento al condicionante e) establecido por el órgano ambiental en la Declaración Ambiental Estratégica de 23-03-2023 a este Plan General. Si se detecta que las alturas propuestas producen grandes impactos paisajísticos se deberá reducir la edificabilidad en la proporción necesaria. Igualmente, con el fin de proteger la especie amenazada *Limonium barceloi*, así como la zona húmeda incluida en el ámbito del Sector SUP 3 – Ses Fontanelles, se tiene que asegurar en el instrumento que establezca la ordenación detallada que se evitarán los cambios de las condiciones hidrogeológicas de la cuenca y se protegerá la red hídrica y los espacios fluviales.
 - c.3. Mejorar la integración urbana, favoreciendo la mixticidad de usos y reduciendo las necesidades de desplazamiento. Para ello, se incorporarán usos diversificados: de una parte, del uso global terciario (que tendrá carácter dominante), se admitirá el uso comercial -que ha de ajustarse a las limitaciones de superficie máxima del PECMa de aplicación- y los usos de administrativo privado y servicios personales, establecimientos públicos de restauración y recreativos; igualmente, se incorporarán usos de equipamientos privados (asistenciales, sanitarios, deportivos, docente, sociocultural); del uso global residencial, se admiten los usos detallados de residencial plurifamiliar y residencial comunitario.
 - c.4. Desarrollar un área de centralidad urbana con una significativa composición diversa de usos públicos y privados que integre los suelos terciarios (comercio, restauración, servicios privados y similares) y los de vivienda, que hagan del área un espacio singular dentro de la ciudad. El nuevo sector integrará una componente significativa de equipamientos públicos preferentemente destinados a investigación y estudios vinculados al turismo para mejorar la estrategia de sostenibilidad turística en destinos para el ámbito más amplio de Platja Palma.

Para la consecución de estas finalidades se formulará un Plan Especial de Reforma Interior para la mejora de la Ordenación detallada. La reforma puntual de la ordenación detallada vinculará los mayores aprovechamientos que se deriven de la alteración de usos a cumplimentar el deber de reurbanización que ahora se establece y compensar los gastos de la urbanización anterior ejecutada que ya no sean útiles.

El Plan Especial ARI-PE/79-03 ajustará los coeficientes de ponderación en función de los diversos usos detallados que finalmente establezca.

El Plan Especial, a nivel de gestión, determinará el tipo o tipos de actuación que sean necesarias para la ejecución en función del alcance de la reordenación y de conformidad con la diversidad de tipologías de actuación que admite el artículo 23.2. d) de la LUIB para las áreas de reforma interior.

No obstante, no será necesario la formulación del Plan Especial en el caso de que la mejora de la ordenación detallada se incorpore al proceso revisión del planeamiento mediante Modificación Puntual del planeamiento general anterior que se encuentre aprobada inicialmente antes de la entrada en vigor del POD y siempre que se respeten los objetivos del apartado c) anterior. En este caso, una vez aprobada definitivamente el expediente de Modificación del planeamiento general anterior se considera el área como un Ámbito de Planeamiento Asumido. Transcurrido el plazo de dos años desde la entrada en vigor del POD, sin que el expediente de Modificación Puntual del planeamiento general anterior alcance vigencia, será exigible la formulación del Plan Especial para la ordenación detallada del área sujeto a los objetivos descritos en esta Norma y respetando las condiciones establecidas en la ficha de ordenación y gestión del anexo a estas normas.

Norma 2.1.9. Planes de desarrollo anteriormente aprobados a integrar en el POD.

1. Las siguientes áreas del suelo urbano, que estaban reconocidas como API en el PGOU anterior, se integrarán con ordenación detallada directa en el Plan de Ordenación Detallada (POD), quedando sus instrumentos de desarrollo originales desplazados y formalmente derogados a la entrada en vigor del POD, sin perjuicio de que asuma sustantivamente idénticas determinaciones detalladas o las altere puntualmente:

- 1.1. API 01.01 correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior (PERI) Puig de Sant Pere (aprobado el 14.07.1980).
- 1.2. API 0.4.01 correspondiente al Plan Especial Cavalleria, Ermitaño y Cavalgata (aprobado el 30.01.1992)
- 1.3. API 09.01 correspondiente al Plan Especial de Protección y reforma interior (PEPRI) La Calatrava (aprobado el 30.03.1989 y además modificaciones de 25-03-1993).
- 1.4. API 10/01 Sa Gerreria, correspondiente al Plan Especial de Protección y reforma interior (PEPRI) Sa Gerreria (aprobado el 30.11.1995 y modificación de 26.03.1998).
- 1.5. API 22-01 Sa Teulera correspondiente al Plan Parcial (AD 24.09.1975 y su Modificación Puntual de 27.02.1986 y de 2020).
- 1.6. POD, el API 23-01 Sagrado Corazón correspondiente al Plan Parcial (AD 12.04.1984) y su Modificación Puntual de 31.01.1986 (así como los ED formulados y aprobados).
- 1.7. API 28-01 Son Flo correspondiente al PERI (AD 26.09.1991).
- 1.8. API 35-01 Son Xigala II del PGOU 1998 correspondiente al Plan Parcial (AD 30.04.1987) así como las modificaciones posteriores (25.02.1993 y 27.02.1997), así como sus Estudios Detalles aprobados.
- 1.9. API 35-01 Son Pizá correspondiente al Plan Parcial (AD 29.11.1990) así como las modificaciones posteriores (17.10.1996).
- 1.10. API 49-01 La Fertilizadora-Eusebio Estada correspondiente al Plan Parcial (AD 30.10.1978) así como las modificaciones posteriores (27.04.1989) y ED aprobados.
- 1.11. API 58-01 Son Fuster, correspondiente al Plan Parcial (AD 15.10.1982) así como las modificaciones posteriores incorporadas por el P.E. de 15.11.1991.
- 1.12. API 60-02 Son Gibert correspondiente al Plan Parcial (AD 29.12.1993).

El POD también está habilitado para poder integrar directamente la ordenación detallada de otros Planes Parciales o Planes Especiales que estaban reconocidos como API en el PGOU, suprimiendo esta consideración en el marco del POD.

2. Los siguientes Planes Especiales aprobados en suelo urbano en desarrollo del PGOU de 1998, serán integrados y quedarán formalmente derogados.

- PERI ARE 38-01 Son Dameto aprobado definitivamente el 03.03.2003
- PERI ARE 58-01 Cami d'en Mallol aprobado definitivamente el 30.03.2000.
- PERI El Terreno aprobado definitivamente el 08.06.2007

El POD puede incorporar alteraciones puntuales en la ordenación de estos ámbitos, incluso con previsión puntual de alguna actuación de transformación en parcelas concretas de forma justificada. En especial, establecerá las alteraciones oportunas en el ámbito del PERI 58-01, para configurar actuaciones de renovación urbana en los ámbitos menos consolidados por la edificación.

3. Igualmente, los siguientes ámbitos que contaban con instrumentos de planeamiento aprobados a la entrada en vigor del PGOU anterior, ya urbanizados y consolidados por la edificación, se integrarán con ordenación detallada directa en el POD, quedando derogados formalmente sus instrumentos de desarrollo originales, sin perjuicio de que el POD asuma sustantivamente sus determinaciones detalladas o incorpore alteraciones puntuales:

Código/Denominación	Instrumento Ordenación Detallada
22-01Sa Teulera III	Plan Parcial SUP 22-01 AD 27.02.1986; Modificación 30.06.2011
29-01 Son Seba Nou	Plan Parcial SUP 29-01; AD 23.02.1989
32-01 Son Valentí	Plan Parcial SUP 32-01; AD 24-11-1994/28.09.1995.
33-01 Montesion	Plan Parcial SUP 33-01; AD 19.06.1995 Modificación AD 28.12.2001
35-01 Son Xigala I	Plan Parcial SUP 35-01; AD 07.09.1990
45-01 Cas Capiscol	Plan Parcial SUP 45-01 Silencio positivo, 15.12.1995.
58-01 Cas Capella	Plan Parcial SUP 58-01; AD 28.09.1989; Modificación 23.12.1997
74-01 Z.S Polígono Llevant	Plan Parcial AD 26.09.1996
76-03 La Petrolera	Plan Parcial 23.02.1984 Modificación 30.09.1999
76-02 Son Parera	Plan Parcial AD 26.10.1995
77-01 Son Martorell	Plan Parcial AD 29.11.90 (29.06.1995)
79-02 Es Carnatge	Plan Parcial SUP 81-01; AD 27.07.1989
81-01 La Ribera	Plan Parcial SUP 86-02; AD 23.02.1989

Cuadro 2.1.9.1 Planes Parciales con ordenación a integrar en POD.

4. También se incorporará en el POD la ordenación directa de los siguientes sectores, ya reconocidos como suelo urbano y con alto nivel de consolidación de la edificación; quedando derogados formalmente sus instrumentos de desarrollo originales, sin perjuicio de que el POD asuma sustantivamente sus determinaciones detalladas:

Código	Denominación	Instrumento Ordenación Detallada
30-01	Son Puig	Plan Parcial SUP 30-01; AD 29.03.2001
33-01-B	Son Dameto Dalt	PAU y Plan Parcial SUNP 33-01: AD 11-11-2001
41-01	Son Serra Parera	PAU y Plan Parcial SUNP 41-01; AD 26-04-2002.
51-02	La Femu	Plan Parcial SUP 51-02; AD: 30.05.2002
52-01	Son Rossinyol	Plan Parcial SUP 52-01 AD 29-03-2001
83.01	Es Pi-lari	PAU y PP SUNP 83-01 AD 27-02-2003

Cuadro 2.1.9. 2. Planes Parciales PGOU 1998 con ordenación a integrar en POD.

5. El POD también está habilitado para poder integrar directamente la ordenación detallada de los Planes Parciales de otros sectores de desarrollo del PGOU 1998 que cuenten con la urbanización ejecutada o bien reconocerlos como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) sin perjuicio de las alteraciones puntuales que justificadamente deban establecerse por el POD.

Las alteraciones puntuales de la ordenación detallada no podrán ir en detrimento del cumplimiento de objetivos de igualdad entre las mujeres y hombres, así como de los colectivos variados.

Norma 2.1.10. Situación jurídica de los Estudios de Detalle aprobados con anterioridad.

1. El POD decidirá si los ámbitos que cuentan a la entrada en vigor de este Plan General con Estudios de Detalles aprobados se reconocen como ámbitos propios de API, o bien si quedan integrados directamente en la ordenación detallada del mismo POD, o, bien, por el contrario, se determinan su derogación por incompatibilidad con las nuevas determinaciones otorgadas para el ámbito en que se integren.
2. Se asumen como API los Estudios de Detalle aprobados para la homogeneización de la fachada marítima que se indican en la Norma 6.2.5 de estas Normas

Norma 2.1.11. Ámbitos de ordenación detallada diferida en Suelo Urbano para actuaciones de transformación urbanística.

1. Son ámbitos de Ordenación Diferida del suelo urbano aquellos que requieren que su ordenación detallada completa sea establecida por un Plan Especial, en desarrollo de las determinaciones estructurales que dispone este Plan General. Son las siguientes áreas:

1.1. Actuaciones de reforma interior (ARI):

Área de Reforma Interior	Código	Denominación
ARI-PE	10-01	El Temple
ARI-PE	46-01	Camp Redó
ARI-PE	52-04	Son Pardo
ARI-PE	59-01	Son Ametler
ARI-PE	63-01	Aragó
ARI-PE	69-04	Vía de Cintura
ARI-PE	79-03	Ses Fontanelles
ARI-PE	84-04	Son Prunes

1.2. Actuaciones de transformación con fines de renovación urbana (ARU):

Área de Renovación Urbana	Código	Denominación
ARU-PE	14-03	CLH. Porto Pí.
ARU-PE	45-01	Son Busquets
ARIUPE	46-02	Can Domenge

2. Los ámbitos de ordenación pormenorizada diferida en suelo urbano de las actuaciones de transformación indicadas en el apartado 1 anterior, deberán formular un Plan Especial de carácter derivado previsto en el artículo 45.2.i de la LUIB en el plazo establecido en su Ficha respectiva en congruencia con el Programa de Actuaciones de este Plan o, en su caso, en el indicado en el propio POD. Supletoriamente se aplicará la regulación de la Norma 2.1.4.a) anterior. No obstante, la formulación del Plan Especial del ARU PE 14-03 CLH queda sin programación hasta tanto se produzca la ejecución previa de las actividades descontaminación del suelo tras el cese de la actividad actual. Igualmente queda sin

programación el ARI-PE/69-04 Vía de Cintura, hasta tanto se formule el instrumento territorial previo exigido por el PTIM para la ART 11.3 y se alcance la coordinación administrativa con el Consell.

Los Planes Especiales deberán respetar las condiciones específicas que se establecen por este Plan General en su ficha de Ordenación específica -que se incorpora como Anexo a estas Normas-, así como las demás disposiciones específicas que se establecen en este Título II y en los restantes para cada uno de ellos, así como las que disponga el Plan de Ordenación Detallada.

Este Plan General establece el aprovechamiento objetivo y medio de cada área de transformación en suelo urbano (con ordenación detallada remitida a Plan Especial), a los efectos de poder verificar la viabilidad de la actuación tal como queda configurada por las determinaciones estructurales que dispone este planeamiento general. No obstante, el Plan Especial está habilitado para ajustar los coeficientes de ponderación atribuidos por este Plan General en el cálculo del aprovechamiento objetivo del área de transformación conforme a un estudio económico actualizado -a integrar en el propio Plan Especial en los términos del artículo 47.4 de la LUIB- de los valores de los diversos usos finalmente establecidos en la ordenación detallada por el Plan Especial dentro de los parámetros máximos de edificabilidades y distribución de usos establecidos en la Ficha del Plan General.

A tal fin, cada Plan Especial podrá ajustar la distribución de la edificabilidad específica que por usos se hace en la ficha de cada actuación, disponiendo de un margen de alteración de hasta un 10% de la cifra concreta de la edificabilidad fijada para cada uso, siempre que en el ajuste no se incremente la edificabilidad total del área, ni suponga una alteración del uso identificado como dominante en la ficha. En ningún caso, la capacidad de ajuste podrá hacer disminuir la edificabilidad establecida en la ficha como reserva de vivienda protegida, que tiene el carácter de mínima. Si la edificabilidad del uso detallado que se quiere aumentar -en ejercicio de esta facultad- se corresponde con el uso residencial, quedará vinculada a algún régimen de vivienda protegida al menos el 50% del volumen de edificabilidad residencial adicional.

El POD además de identificar los Planes Especiales de formulación necesaria, puede prever que de forma potestativa se formulen otros Planes Especiales en suelo urbano para implementar nuevas actuaciones de dotación vinculadas a incrementos de aprovechamiento con la finalidad de revitalizar zonas estratégicas de polígonos industriales del suelo urbano con la generación de nuevos suelos dotacionales o equipamientos integrados en complejos inmobiliarios.

3. Los terrenos de las áreas identificadas en el apartado 1 cuya ordenación detallada se remite a Plan Especial hasta tanto entre en vigor el mismo quedarán sujetos al régimen establecido en la Disposición Transitoria Primera apartado 1 de estas normas.

Norma 2.1.12. Ámbitos de ordenación detallada diferida en Suelo Urbanizable.

1. El POD remitirá el establecimiento de la ordenación detallada completa de los sectores de suelo urbanizable que se indican a continuación a un Plan Parcial, que deberá desarrollar las determinaciones estructurales establecidas por este Plan General, así como las complementarias dispuestas por el Plan de Ordenación Detallada.
2. Los Sectores que constituyen ámbitos de ordenación pormenorizada diferida en suelo urbanizable y que precisan de un Plan Parcial para establecer su ordenación detallada son:

Sector	Nombre
SUB 14-01	Son Toells
SUB 24-01	Son Puigdorfilá
SUB 32-01	Can Fontet
SUB 32-02	Cas Pastors
SUB 32-03.	Son Ximelis
SUB 52-01	Son Castelló Sur
SUB 52-02	Son Pardo
SUB 53-01	Sa Bomba
SUB-58-01	Son Cladera Norte
SUB-58-02	Son Cladera Sur
SUB 59-01	Son Ametler
SUB 69-01	Son Güells
SUB 77-01	Ses Calafates-Son Fondo
SUP 79-03	Torre Redona
SUB 82-01	Vista Alegre

Cuadro 2.1.12. Sector SUP con ordenación detallada diferida a Plan Parcial

3. En consecuencia, el presente Plan General deroga expresamente los siguientes instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados bajo la vigencia del PGOU de 1998, por contar con determinaciones inadecuadas en el contexto del nuevo modelo adoptado:
 - a) El Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del SUNP 32-01 Cas Pastor, instrumentos aprobados definitivamente el 28.07.2016.
 - b) El Plan Parcial SUP 32-03 Son Ximelis, aprobado definitivamente el 25.02.2008 (BOIB 08.02.2011).
 - c) El Programa de Actuación Urbanística del SUNP 59-01 Son Ametler II y su Plan Parcial aprobado definitivamente el 23.12.2004. Para estos tres sectores de suelo urbanizable, este nuevo Plan General establece nuevas determinaciones estructurales que se disponen en la Ficha de cada sector y que deberán ser desarrolladas mediante la formulación de un nuevo Plan Parcial y se someterán a la evaluación ambiental estratégica correspondiente. Como consecuencia de ser ámbitos que han contado con ordenación detallada, se habilita que los respectivos Planes Parciales de estos tres sectores de suelo urbanizable puedan ser formulados de manera inmediata e, incluso, ser tramitados, en expediente separados, de manera simultánea al procedimiento de aprobación del POD, de conformidad con lo previsto en el artículo 90 apartado 2 del RGLOUSM.
4. Los terrenos de los sectores identificados en el apartado 2 cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial hasta tanto entre en vigor el mismo quedarán sujetos al régimen establecido en la Disposición Transitoria Primera de estas normas.

Norma 2.1.13. Desarrollo de la ordenación detallada en los sectores del suelo urbanizable

1. La ordenación detallada completa de cada uno de los sectores indicados en el apartado 2 de la norma anterior se realizará mediante Plan Parcial.
El Plan Parcial deberá desarrollar las determinaciones estructurales establecidas por este Plan General (en los planos de ordenación, en estas Normas, y en la ficha de Ordenación específica que se incorpora como Anexo a estas Normas) y las determinaciones complementarias que disponga el POD

Cada Plan Parcial podrá ajustar la distribución de la edificabilidad específica que por usos se hace en la ficha de cada sector, disponiendo de un margen de alteración de hasta un 10% de la cifra de edificabilidad fijada para cada uso, siempre que en el ajuste no se incremente la edificabilidad total del área, ni suponga una alteración del uso identificado

como dominante en la ficha. En ningún caso, la capacidad de ajuste podrá hacer disminuir la edificabilidad establecida en la ficha como reserva de vivienda protegida, que tiene el carácter de mínima.

Este Plan General establece el aprovechamiento objetivo y medio de cada sector de suelo urbanizable (remitido a Plan Parcial) a los efectos de poder verificar la viabilidad de la actuación tal como queda configurada por las determinaciones estructurales que dispone este planeamiento general. No obstante, el Plan Parcial está habilitado para ajustar los coeficientes de ponderación atribuidos por este Plan General al sector en el cálculo del aprovechamiento conforme a un estudio económico actualizado -a integrar en el propio Plan Parcial en los términos del artículo 47.4 de la LUIB- de los valores de los diversos usos finalmente establecidos por el Plan Parcial dentro de los parámetros establecidos en la Ficha del Plan General.

2. En caso de que por efecto de la medición topográfica se constate un error en la determinación de la superficie total del Sector indicada en la correspondiente Ficha de Gestión, se procederá al reajuste de los distintos parámetros y condiciones urbanísticas que figuran en la misma, con arreglo a las siguientes reglas:
 - a. En todo caso permanecerá invariable el índice de edificabilidad asignado, ajustándose la edificabilidad bruta total que figura en cada Ficha a la nueva superficie resultante.
 - b. Se mantendrán con carácter de mínimos, la red de sistema general adscrita a cada Sector por el POD con el fin de mantener el equilibrio de aprovechamientos que se establezca por éste.
3. Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable con usos residenciales deben en la ordenación detallada dar cumplimiento a la reserva de edificabilidad residencial y número de vivienda con destino a algún régimen de protección pública que se asignan en la Ficha de ordenación-gestión del respectivo sector. En la ordenación detallada deberá cumplir la regulación establecida en el Capítulo V del Título IV de estas Normas.
4. Dado el carácter de actuaciones de transformación de nueva urbanización, los sectores del suelo urbanizable, se desarrollarán con carácter general mediante actuaciones integradas. A tal efecto, cada ámbito de sector constituirá una única de actuación, salvo que el propio Plan Parcial establezca de manera justificada y equilibrada su división en más de una.
5. Los Planes Parciales adoptarán la configuración de las calificaciones y tipologías definidas por este Plan General y, en su desarrollo, por el POD, sin perjuicio de las especialidades que en condiciones particulares de edificación puedan establecer aquellos.
6. Los Planes Parciales deberán respetar las reservas dotacionales (espacios libres públicos y equipamientos) exigidas como mínima en la legislación urbanística en función del uso e intensidad asignados a cada sector (artículo 43.4 de la LUIB) o, en su caso, las mayores reservas exigidas en la ficha del sector. En todo caso, la disposición de las reservas integrará la localización de los espacios libres locales de carácter estructurador indicados en la ficha del Sector, sin perjuicio de la capacidad de ajuste del Plan Parcial por motivos justificados en la mejora de la ordenación. Además, deberán prever los sistemas generales interiores que se establecen por el Plan General.
7. En la tramitación de los Planes Parciales se realizará la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, la cual puede tomar determinaciones más restrictivas a las establecidas en este Plan que permitan una mayor protección ambiental. Una vez realizada la tramitación ambiental y aprobado en el Plan Parcial, se estará al que determine, para asegurar una mejor protección ambiental.

El hecho que un Planes Parciales haya realiza la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de urbanización y edificación que se deriven.

Norma 2.1.14 Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo

1. El planeamiento de desarrollo deberá ajustarse a las siguientes directrices para la definición de la red viaria:

- 1.1. La red del Viario Urbano.

A los efectos de establecer su regulación urbanística en estas Normas, la red del Viario Urbano queda integrada por la siguiente estructura en atención a su función en la estructura urbana:

1º) Primer nivel urbano: Sistema General Viario (SGC-RV).

2º) Segundo nivel urbano: Sistema Local (SLC-RV), integrado por:

- 1.1 Red viaria local de conexión.
 - 1.2 Red viaria local de carácter secundario (función de distribución local).
 - 1.3 Red viaria local sin función de distribución de tráfico.

La distribución de las vías del Sistema General Viario existente (cuyas alineaciones son marcadas en el Plano de Ordenación de este Plan General) se hará de conformidad con las previsiones del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

El Plan establece la alineación y trazado de nuevos tramos propuestos de la Red del Sistema General Viario. Igualmente, se incluyen en estos casos -en la documentación gráfica de la Memoria de Ordenación- la propuesta orientativa en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas.

El Plan también identifica en las Fichas de los sectores, con carácter de criterio para la ordenación detallada, la Red Viaria Local de conexión que completa la red del sistema general viario y determina la estructura interna del sector y las relaciones entre ellos. Por su carácter estructurador, será vinculante en lo que respecta a su contenido básico (función, origen y destino), pudiendo alterarse puntualmente su trazado concreto propuesto, siempre que se justifique la mejora de la solución propuesta.

- 1.2. Secciones mínimas y distribución del viario.

- 1º. En los sectores del Suelo Urbanizable las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificado en cada caso:

- a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General respetará la secciones que se encuentren definidas en el Plan General en los términos del apartado 1.1. anterior.

La red viaria local de conexión identificada en la Ficha del ámbito y que será definida por el Plan Parcial respetando la función, origen y destino, así como la sección mínima indicada en la Ficha correspondiente al sector correspondiente. En el caso que no se establezcan en la Ficha las características específicas de esta red se aplican las del apartado b) siguiente.

- b. La Red Viaria Local de carácter secundario (distribuidora del tráfico de vehículos) debe ser fijada por el Plan Parcial conforme a las siguientes secciones mínimas, salvo que el PMUS establezca otras:

b.1. Sectores con uso global residencial o turístico:

- Intensidad de edificación: mayor a 0,60 m²/m²: 16 metros para vial de sentido único y 20 metros en vial de doble sentido
- Intensidad de edificación: entre 0,60 m²/m² y 0,30 m²/m²s: 13 metros para vial de sentido único y 16 metros en vial de doble sentido
- Intensidad de edificación: Menor a 0,30 m²/m²s, 10 metros para vial de sentido único y 12 metros en vial de doble sentido

En ámbitos o sectores de uso dominante residencial se admite que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% a las establecidas en los apartados anteriores para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor. Excepcionalmente se admitirán reducciones de la dimensión mínima de hasta el 30% en sectores con masas forestales, siempre que esta reducción obedezca a razones ambientales justificadas. Sectores con uso global terciario: 16 metros para vial de sentido único y 20 metros en vial de doble sentido

b.2. Sectores con uso global industrial: 18 metros para vial de sentido único y 24 metros en vial de doble sentido

- c. Las aceras tendrán una anchura mínima de 3,20 metros, incorporando arbolado de alineación. En todo caso, se asegurará una sección mínima libre de obstáculos de 2,00 metros.
En la red del Sistema General Viario se dispondrá de una anchura de acera para peatones de 5 metros en viales de nueva creación y mínima de 3,20 metros en los existentes.
- d. Los viarios que deban incorporar carril-bici para el cumplimiento de la previsión del apartado 2 deberán incrementar la sección mínima del viario en 3 metros para este destino específico.
- e. Se asegurará que la calzada libre para el paso de vehículos de emergencias cumpla al menos el mínimo exigido reglamentario (SI 5 del DB SI CTE o norma que lo sustituya)
- f. La reserva de aparcamientos se establecerá: 2,50 metros de ancho, en cordón; y en batería de trescientos sesenta (360) centímetros, y en

ambos casos de quinientos (500) centímetros de largo. Igualmente, se tiene que prever reserva de aparcamiento por bicicletas en batería con un ancho de 2 metros.

No obstante, las calles del sector que no tengan función de distribución de tráfico (por no ser estructurantes o de carácter secundario) y que por integrarse en una supermanzana se diseñen con soluciones de plataforma única, tendrán unas dimensiones coherentes con la trama urbana adoptada, con las exigencias de funcionalidad del uso compartido del espacio público y las exigencias sobre acceso de vehículos de emergencia. El Plan Parcial justificará la capacidad de las

secciones adoptadas conforme a estos criterios y las exigencias de la normativa supramunicipal.

29. Los Planes Especiales que se formulen en áreas de renovación o de reforma interior se ajustarán para las secciones de los viales distribuidores del tráfico de vehículos a los mismos criterios anteriores establecidos para los Planes Parciales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización o aquellos de nueva apertura que adopten soluciones de plataforma única de uso compartido por estar restringido el tráfico de paso o que se destinen en exclusividad al tránsito peatonal.

En la reurbanización de las calles del suelo urbano con función de distribución del tráfico de vehículos, se asegurará que cuente, como mínimo, con una acera de anchura de tres metros de ancho para permitir un recorrido accesible y que, al mismo tiempo, disponga de arbolado de alineación, que se dispondrá lo más alejado posible de la fachada. La otra acera se procurará que sea como mínimo de 2 metros de anchura. No obstante, si la sección actual no permite disponer de dos aceras con las dimensiones indicadas, se dispondrá que una sola asegurando una sección mínima libre de obstáculos de 2 metros. En caso de que no se pueda cumplir con estas determinaciones, la calle tendrá que ser en toda su sección en plataforma única.

Se priorizará en la reurbanización de calles existentes que no cuenten con función de distribución de tráfico la solución de plataforma única.

2. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del Suelo Urbanizable se dispondrá la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada. Los recorridos ciclistas discurrirán al menos sobre los ejes principales de la ordenación del sector y conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida y, en su caso, la nueva prevista en el PMUS.

Este mismo criterio será aplicable a los Planes Especiales para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior, salvo en aquellos casos en los que conforme un área de pequeñas dimensiones o tenga por finalidad principal las de conservación de valores del patrimonio histórico.

3. Criterios de compatibilidad medioambiental:
- a. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente.
 - b. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
 - c. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces.
 - d. El arbolado se establecerá utilizando el sistema de suelo estructural que conecte longitudinalmente los parterres con el subsuelo.
4. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

5. En los sectores de uso global residencial el diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
6. La dotación de aparcamientos públicos para vehículos privados se ajustará al mínimo legal dispuesto en la LUIB y su desarrollo reglamentario en función del uso característico.
7. El POD regulará las condiciones de diseño de las calles de uso exclusivo para peatones y de uso compartido.

Norma 2.1.15. Condiciones para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas

1. El Plan de Ordenación Detallada establecerá medidas para asegurar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas. Igualmente se exigirá que los planes que establezcan la ordenación detallada de las áreas y sectores, así como los proyectos para el establecimiento o renovación de la urbanización, la edificación y los sistemas de transporte y de comunicación, en desarrollo de las determinaciones de este Plan General se adecuarán a las normas que establece la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears y su desarrollo reglamentario. El planeamiento derivado y los instrumentos de ejecución urbanística garantizarán la accesibilidad universal de los espacios urbanos de uso público, de acuerdo con los criterios básicos fijados en la ley y según las condiciones básicas establecidas reglamentariamente.
2. En las actuaciones edificatorias y en las actuaciones aisladas del suelo urbano consistentes en mejoras de la urbanización existente se podrán adoptar las medidas para la accesibilidad universal y mejora de la eficiencia energética contempladas en la Norma 3.2.5.
3. En la ejecución del sistema viario y en los demás espacios públicos urbanizados, se aplicará la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio (por lo que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados) o norma que la sustituya.
4. Excepcional y justificadamente, los nuevos viales a ejecutar podrán incumplir algún parámetro de los itinerarios accesibles, por motivos histórico-artístico o debido a la imposibilidad técnica por cuestiones de desnivel natural del terreno, siempre que siempre quede asegurada la incorporación de un recorrido alternativo próximo que cumpla con los requisitos de itinerario accesible. Dentro de estos viales no accesibles se incluyen los reservados a peatones de pequeña dimensión que funcionan como recorridos secundarios o alternativos, los cuales se podrán resolver incluso con escaleras, y/o pavimentos drenantes, a pesar de que no podrán quedar integrados en los itinerarios accesibles.

Norma 2.1.16. Incorporación de la perspectiva de género en el planeamiento

1. La ordenación detallada de los Planes Parciales y Planes Especiales ha de contribuir al desarrollo de los objetivos de igualdad entre hombres y mujeres, así como entre los diversos grupos sociales, por este motivo tendrán que incorporar en su memoria de ordenación una evaluación de impacto desde la perspectiva de género que justifiquen que tienen en cuenta la aplicación de criterios sociales en la propuesta de ordenación detallada que formulan.

2. La ordenación detallada del suelo urbanizable y del suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo tendrá que cumplir las siguientes determinaciones:
- a) Los espacios libres públicos que se creen tendrán que ser de calidad, seguros e inclusivos.
 - b) Se tiene que definir una red peatonal accesible, segura y de calidad como uno de los elementos estructuradores del sector de suelo urbanizable o del área de reforma interior. Se cumplirán las normas de accesibilidad y eliminación de obstáculos. Se definirán calles de baja intensidad para los vehículos motorizados en el entorno de los espacios libres públicos y equipamientos. Se dotarán de arbolado para controlar la insolación y las altas temperaturas del verano.
 - c) La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional en la que se inserte el sector de suelo urbanizable o el área de reforma interior.
 - d) Se priorizará la definición de equipamientos multifuncionales de barrio.
 - e) Contribuirá a la mixticidad de usos de la unidad funcional en la cual se encuentra.
 - f) Asegurará una diversidad de tamaños y tipologías de viviendas para adaptarse a las diferentes necesidades de la población.
 - g) Estudiar el sistema de movilidad del entorno y unidad funcional donde se ubica para definir la conectividad y accesibilidad de la red de peatones, de bicicletas, de transporte público y de vehículos privados.
 - h) Fomentar la visibilidad y uso estratégico de los elementos catalogados, protegidos o con valores naturales y culturales como elementos de identidad del ámbito.

Norma 2.1.17. Orden de prioridades de la demanda hídrica.

El Plan General establece el siguiente orden de prioridades a la hora de atender a la demanda de recursos hídricos, mientras no esté totalmente garantizada la suficiencia y la disponibilidad de recursos hídricos y suficiencia de depuración conforme a la previsión de la Norma 1.3. 2 apartado 5:

- En primer lugar, el agua debe destinarse a atender la demanda comprometida, es decir, la procedente del suelo urbano consolidado o con proyecto de urbanización aprobado. Aquí se incluye el volumen real suministrado actual (no consumo), más el volumen de suministro de las viviendas vacías existentes, más el volumen de las viviendas ubicadas en solares vacantes no edificadas y las viviendas en parcelas edificadas de manera ineficiente.

- En segundo lugar, y siempre y cuando exista un volumen excedente de recursos hídricos en cuanto a suficiencia y disponibilidad después de atender la demanda comprometida anterior, este volumen se podrá destinar a satisfacer la demanda de las nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, siguiendo el orden de programación marcado por el Plan General.

- En tercer lugar, y siempre y cuando exista un volumen excedente de recursos hídricos después de atender la demanda comprometida anterior y las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, este volumen se podrá destinar a satisfacer los nuevos suelos urbanizables, siguiendo el orden de programación marcado por el Plan General.

TÍTULO III,

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Norma 3.1.1. Clasificación del suelo

1. El Plan General de Palma clasifica la totalidad del término municipal en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico de conformidad con los criterios que determinan los artículos 19 a 21 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB). En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.
2. El Plan General clasifica como suelo rústico los terrenos que han de ser preservados de los procesos de urbanización sea como consecuencia de sus valores naturales, productivos o culturales, por su contribución al mantenimiento del equilibrio territorial y ecológico o bien, porque resulte innecesaria su incorporación al proceso de transformación urbanística para atender a las necesidades de la población, todo ello conforme a los criterios establecidos en el artículo 21 de la LUIB, en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares (LOT), en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y en Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.
3. El Plan General clasifica como suelo urbano los solares y los terrenos incluidos en las zonas urbanizadas delimitadas en el mismo conforme a la regulación del artículo 19 de la LUIB.
4. El Plan General clasifica como suelo urbanizable los terrenos que, contando con aptitudes para ser urbanizados, son los más adecuados -de acuerdo con los límites del plan territorial insular- para alcanzar el modelo urbano-territorial pretendido y que garantizan un crecimiento equilibrado atendiendo las necesidades de la población y la actividad económica

Norma 3.1.2. Las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU)

1. El presente Plan General establece en el Plano de Ordenación Estructural la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística para la aplicación de ordenanzas de edificación y, en su caso, de condiciones para el desarrollo de actuaciones de transformación.
2. En suelo urbano la delimitación de la ZOU se realiza mediante la identificación de áreas geográficas localizadas en un determinado barrio o unidad urbana funcional, que cuenta con usos y tipologías homogéneas de edificación y que como áreas homogéneas se han configurado, de forma mayoritaria, en una concreta etapa de la evolución urbana de la ciudad.

Igualmente se identifican como ZOU aquellas áreas de renovación urbana o de reforma interior previstas por este Plan General que por superficie, intensidad o significación permiten configurar una nueva zona urbana diferenciada.

3. En suelo urbanizable cada sector integra una ZOU.
4. En el Cuadro siguiente se establecen los parámetros estructurales de uso global, densidad global y edificabilidad bruta de las Zonas de Ordenación Urbanística del suelo urbano y la determinación de la capacidad máxima de población en cada zona:

ZOU	USO	CAPACIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	DENSIDAD (VIV/HA)	EDIF. MEDIA (m ² t/m ² s)
ZOU/01 NUCLI HISTÒRIC	Residencial	17.900	90	2,5599
ZOU/02 PUIG DE SANT PERE	Residencial	848	104	1,9794
ZOU/03 SA GERRERIA	Residencial	2.821	181	3,9869
ZOU/04 EL TEMPLE	Residencial	30	35	0,1955
ZOU/05 LA CALATRAVA	Residencial	980	73	1,8996
ZOU/06 AVINGUDES	Residencial	4.854	65	1,1854
ZOU/14 SANT AGUSTI	Residencial	6.177	50	0,5380
ZOU/15-01 CHL	Terciario	577	66	1,1700
ZOU/15-02 CALA MAJOR	Residencial	7.060	68	0,7208
ZOU/16-01 PORTO PI	Residencial	3.312	82	1,0417
ZOU/16-02 PORTO PI	Residencial	0	0	2,1194
ZOU/17-01 LA BONANOVA	Residencial	3.271	21	0,4289
ZOU/17-02 LA BONANOVA	Residencial	249	12	0,1845
ZOU/18 GÉNOVA	Residencial	2.297	21	0,4842
ZOU/19 EL TERRENO	Residencial	7.494	95	1,0792
ZOU/21 SON ARMADANS	Residencial	8.535	84	1,2011
ZOU/22-01 LA TEULERA III	Residencial	2.047	32	0,4623
ZOU/22-02 LA TEULERA	Residencial	2.544	27	0,5254
ZOU/23-01 SON ESPANYOLET	Residencial	1.472	42	1,0046
ZOU/23-02 SON ESPANYOLET	Residencial	6.506	87	0,9248
ZOU/24 SON DURETA	Residencial	2.240	24	0,4072
ZOU/25 SANTA CATALINA	Residencial	8.876	137	0,0000
ZOU/26 ES JONQUET	Residencial	1.529	124	1,4320
ZOU/27 SON PERETO	Residencial	1.791	51	0,7837
ZOU/28-01 SON FLOR	Residencial	1.164	30	0,5232
ZOU/28-02 SON MOIX	Residencial	605	42	0,5449
ZOU/29-01 SON SEBA NOU	Residencial	480	30	1,9989
ZOU/29-02 SON SERRA-LA VILETA	Residencial	561	33	1,0695
ZOU/29-03 SON SERRA-LA VILETA	Residencial	3.227	55	0,7885
ZOU/29-04 SON SERRA-LA VILETA	Residencial	2.541	40	0,6223
ZOU/30-01 SON PUIG	Residencial	596	13	0,3025
ZOU/30-02 SON ROCA	Residencial	686	11	0,3695
ZOU/31 SON XIMELIS	Residencial	3.743	93	0,9168
ZOU/32-01 CAMÍ DELS REIS	Industrial	9	0	0,2867
ZOU/32-02 SON ANGLADA	Industrial	42	0	0,6329
ZOU/33-01 MONTESION	Residencial	1.046	34	0,6280
ZOU/33-02 SON QUINT	Residencial	456	22	0,0000
ZOU/33-03 SON DAMETO D'ALT	Residencial	1.082	30	0,3471
ZOU/33-04 SON RAPINYA	Residencial	884	15	0,2127
ZOU/33-05 SON RAPINYA	Residencial	1.177	30	0,6121
ZOU/34 LOS ALMENDROS	Residencial	1.227	80	0,7787
ZOU/35-01 SON XIGALA I	Residencial	1.427	38	0,7489
ZOU/35-02 SON XIGALA II	Residencial	2.603	98	0,9998
ZOU/35-03 SON XIGALA II	Residencial	981	18	0,3141
ZOU/36-01 SON VIDA 01	Residencial	298	4	0,0021
ZOU/36-02 SON VIDA 02	Residencial	838	2	0,2156
ZOU/37 SON COTONER	Residencial	13.100	107	1,1141

ZOU	USO	CAPACIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	DENSIDAD (VIV/HA)	EDIF. MEDIA (m2t/m2s)
ZOU/38-01 SON DAMETO	Residencial	7.733	71	0,8213
ZOU/38-02 SON DAMETO	Residencial	838	62	0,8434
ZOU/39 CAM DEN SERRALTA	Residencial	13.595	188	1,7636
ZOU/40 EL FORTI	Residencial	7.636	127	1,1742
ZOU/41-01 SON SERRA PARERA	Residencial	903	47	0,5314
ZOU/41-02 SECAR DE LA REAL (SUD)	Residencial	997	47	1,1411
ZOU/41-03 EL SECAR DE LA REAL (NORD)	Residencial	658	16	0,3707
ZOU/41-04 EL SECAR DE LA REAL (NORD)	Residencial	3.047	40	0,5221
ZOU/42-01 ESTABLIMENTS (SUD)	Residencial	2.193	15	0,4154
ZOU/42-02 ESTABLIMENTS (NORD)	Residencial	327	14	0,5752
ZOU/42-03 PARC BIT	Terciario	0	0	0,0000
ZOU/43 SON ESPANYOL	Residencial	483	6	0,2396
ZOU/44 SON SARDINA	Residencial	2.627	16	0,4355
ZOU/45-01 CAS CAPISCOL II	Terciario	0	0	0,4733
ZOU/45-02 SON BUSQUETS	Residencial	2.077	75	1,4196
ZOU/45-03 CAS CAPISCOL	Residencial	10.873	103	1,2343
ZOU/46-01 CAMP REDÓ	Residencial	11.689	97	1,1971
ZOU/46-02 CAN DOMENGE	Residencial	600	53	0,4896
ZOU/46-03 CAMP REDÓ	Residencial	2.650	64	1,0948
ZOU/46-04 CAMP REDÓ	Residencial	1.223	251	1,1650
ZOU/47-01 BONS AIRES	Residencial	20.838	168	1,6578
ZOU/48 PLAÇA DE TOROS	Residencial	17.723	132	1,5352
ZOU/49-01 SON OLIVA	Residencial	4.995	161	1,2441
ZOU/49-02 SON OLIVA	Residencial	1.720	54	1,8467
ZOU/50 AMANECER	Residencial	367	13	0,3264
ZOU/51-01 SON FERRAGUT	Residencial	1.271	49	0,0364
ZOU/51-02 LA FEMU	Residencial	1.211	77	0,7347
ZOU/51-03 L'OLIVERA	Residencial	3.103	77	1,0853
ZOU/52-01 SON ROSSINYOL	Terciario	0	0	0,5277
ZOU/52-02 SON ROSSINYOL	Terciario	1	0	0,5712
ZOU/52-03 SON CASTELLÓ	Terciario	247	0	0,9120
ZOU/53 LA INDIOTERÍA (RURAL)	Residencial	4.481	59	0,9232
ZOU/54 ARXIDUC	Residencial	7.722	132	1,6965
ZOU/55 MARQUES DE FONTSANTA	Residencial	7.334	136	1,6768
ZOU/56 SON RULLAN	Residencial	1.275	29	0,3345
ZOU/57 MARE DE DEU DE LLUC	Residencial	2.073	75	0,6657
ZOU/58-01 CAS CAPELLA	Residencial	926	58	0,7963
ZOU/58-02 SON CLADERA	Residencial	3.768	83	1,0093
ZOU/58-03 SON CLADERA	Residencial	2.302	19	0,3547
ZOU/58-04 SON MAYOLI	Residencial	1.304	32	0,3839
ZOU/59-01 EL VIVERO	Residencial	7.373	62	0,9146
ZOU/59-02 SON AMETLER	Residencial	270	25	0,3926
ZOU/60-01 RAFAL NOU	Residencial	4.790	81	1,1686

ZOU	USO	CAPACIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	DENSIDAD (VIV/HA)	EDIF. MEDIA (m2t/m2s)
ZOU/60-02 RAFAL NOU	Residencial	2.570	62	0,9173
ZOU/61 RAFAL VELL	Residencial	13.301	101	1,1765
ZOU/62 SON FORTESA (NORD)	Residencial	2.396	140	1,1625
ZOU/63 ELS HOSTALETS	Residencial	2.752	95	1,3238
ZOU/64 SON FORTESA (SUD)	Residencial	3.977	109	1,3020
ZOU/65 SON GOTLEU	Residencial	11.592	127	1,1021
ZOU/66 CAN CAPES	Residencial	1.777	138	1,2274
ZOU/67-01 SON CANALS	Residencial	6.502	142	1,4627
ZOU/67-02 ARAGÓ	Residencial	690	74	0,8857
ZOU/68 LA SOLEDAT (NORD)	Residencial	9.666	119	1,2713
ZOU/69-01 SON MORRO	Industrial	48	0	0,0000
ZOU/69-02 VIA DE CINTURA	Residencial	1.976	46	0,7599
ZOU/69-03 SON GÜELLS	Residencial	740	27	0,6860
ZOU/69-04 SON FIOI	Residencial	277	10	0,3173
ZOU/70 PERE GARAU	Residencial	31.320	154	1,7677
ZOU/71 FONERS	Residencial	18.463	149	1,9380
ZOU/72-01 FACHADA MARITIMA	Residencial	6.316	71	1,0966
ZOU/72-02 POLIGON DE LLEVANT	Residencial	10.920	74	0,8423
ZOU/74-01 POL. SERVICIOS DE LEVANTE	Industrial	5	0	0,2951
ZOU/74-02 SON MALFERIT	Residencial	146	8	0,7083
ZOU/75 CAN PERE ANTONI	Residencial	182	28	1,0308
ZOU/76-01 LA PETROLERA	Residencial	489	52	0,7876
ZOU/76-02 SON PARERA	Residencial	416	68	1,1924
ZOU/76-03 EL MOLINAR	Residencial	8.670	71	0,7454
ZOU/77-01 SON MARTORELL	Residencial	513	27	0,4537
ZOU/77-02 COLL D'EN RABASSA	Residencial	12.229	52	0,7436
ZOU/77-03 FAN	Terciario	5	0	0,0000
ZOU/79-01 CAN PASTILLA	Residencial	7.157	44	0,5710
ZOU/79-02 ES CARNATGE	Residencial	329	21	0,4630
ZOU/79-03 SES FONTANELLES	Terciario	1.228	31	0,5908
ZOU/80-01 AEROPORT	Industrial	7	0	0,0000
ZOU/80-02 AEROPORT	Industrial	0	0	0,7403
ZOU/81-01 LA RIBERA	Residencial	1.832	32	0,4410
ZOU/81-02 LES MARAVELLES	Turístico	4.174	23	0,6353
ZOU/82-01 L'ARENAL	Turístico	9.791	36	0,6094
ZOU/82-02 L'ARENAL	Turístico	619	6	0,5181
ZOU/83-01 ES PIL·LARI	Residencial	1.072	54	0,8635
ZOU/83-02 ES PIL·LARI	Residencial	917	34	0,7840
ZOU/84-01 SON FERRIOL	Residencial	9.734	45	0,7075
ZOU/84-02 HOSTALOT	Residencial	8.397	34	0,4771
ZOU/84-04 Son Prunes	Residencial	155	8	0,1117
ZOU/85 L'ARANJASSA	Residencial	943	35	0,7958
ZOU/86-01 SANT JORDI	Residencial	3.450	46	0,8472
ZOU/86-02 SON GUAL II	Residencial	876	7	0,0000
ZOU/87-02 LA CASA BLANCA	Residencial	222	20	0,4679

- Los parámetros estructurales y determinación de la capacidad máxima de población de cada sector de suelo urbanizable, así como de cada área de renovación urbana y de reforma interior que remite su ordenación detallada a Plan Especial se establecen en las Fichas anexas de estas Normas de los ámbitos de ordenación y gestión. El POD indicará para cada área de renovación y actuación de dotación que ordene directamente la ZOU en que se integra, y cuyas determinaciones estructurales de capacidad máxima de población, densidad y edificabilidad media se expresan para el conjunto de cada ZOU en el cuadro del apartado anterior.

Norma 3.1.3. Edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación

1. De conformidad con el artículo 129.2 de la LUIB, quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos siguientes:

- 1.º) Las edificaciones que en conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo; en concreto las siguientes:

- a) Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario y situadas en la zona de protección, sin que, a tal efecto, se considere el espacio triangular originado por la obligatoriedad de dejar en las futuras construcciones un chaflán de longitud igual o inferior a cuatro (4) metros.
- b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos o espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto en estas zonas por el Plan.

En estas edificaciones o instalaciones no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad o la higiene de las personas que residan u ocupen las edificaciones mencionadas.

- 2.º) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada, aunque ya no corresponda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En estas edificaciones o instalaciones no se podrá realizar ningún tipo de obra. Además, en el supuesto de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

- 3º) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada

En estos casos, en las edificaciones o instalaciones, son autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente. Asimismo, se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación. Sin embargo, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

3. En las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores se tienen que aplicar únicamente en los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en la situación de fuera de ordenación y, por lo tanto, no a la totalidad del edificio.

4. En las parcelas donde se encuentren edificaciones o partes de estas en situación de fuera de ordenación por haber sido implantadas sin título habilitante, no se podrá otorgar licencia de parcelación hasta que las partes implantadas al margen de la legalidad se hayan derribado, en el supuesto de que no sean legalizables.

Norma 3.1.4. Edificaciones y construcciones en situación de inadecuadas, construidas al amparo de la normativa anterior

1. Se consideran construcciones y edificaciones en situación de inadecuadas aquellas en que concurran las siguientes circunstancias:
 - a) Que se hayan implantado legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido.
 - b) Que en el planeamiento en vigor no se prevea que tengan que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.
 - c) Que no se ajusten a las determinaciones del planeamiento vigente.
2. Corresponde al POD desarrollar la regulación de las actuaciones autorizables en las construcciones o edificaciones inadecuadas en suelo urbano y urbanizable, conforme a la habilitación que hace el artículo 42.1.g) y el artículo 129.1 de la LUIB.
3. En todo caso, como mínimo, en los edificios y construcciones en situación de inadecuación son autorizables las obras de conservación, de consolidación, de rehabilitación y de reforma destinadas a la modernización o mejora de sus condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, accesibilidad, Código Técnico de la Edificación y las de instalaciones de infraestructuras propias de la edificación.

Los usos preexistentes legalmente implantados en un nuevo planeamiento urbanístico se podrán mantener siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación. Además, se permiten los cambios de usos siempre que los nuevos estén permitidos en este Plan o en los que se aprueben en su desarrollo.

4. Cuando los edificios en régimen de inadecuación se localicen en suelo rústico se tiene que aplicar el régimen general establecido en el apartado 3, sin perjuicio de lo que se establece en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, en conformidad con la Disposición Adicional 12ª de la LUIB.
5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de servidumbre de protección, que por su naturaleza o uso no son compatibles con las determinaciones establecidas en la legislación de costas, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Norma 3.1.5. Actuaciones edificatorias.

1. Las Actuaciones edificatorias son las que afectan a una única parcela, localizada en suelo urbano o rústico, con alguna de las siguientes finalidades:
 - a) La edificación, que podrá incluir simultáneamente y, en su caso, la compleción de algún servicio urbanístico.
 - b) La rehabilitación edificatoria, que puede tener por objeto:
 - i. La recuperación de las condiciones de seguridad estructural y del resto de condiciones de habitabilidad.
 - ii. La optimización de su eficiencia energética.
 - iii. La satisfacción de la accesibilidad universal.
 - iv. La adaptación a las condiciones del entorno y del medio urbano o rural en que se integra.
 - c) La sustitución de la edificación preexistente por obra nueva conforme al planeamiento en vigor en este momento, siempre que este mantenga el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior.
2. Las actuaciones edificatorias del suelo urbano se regulan en el capítulo siguiente de este Plan General y en el POD. Las actuaciones edificatorias en suelo rústico se regulan por el Título VII de este Plan General.

Norma 3.1.6. Obtención de terrenos para usos públicos.

1. La obtención de los terrenos necesarios para la implantación de las dotaciones e infraestructuras públicas previstas en el planeamiento se efectuará mediante:
 - a) La cesión gratuita y obligatoria resultante de la equidistribución correspondiente derivada del proyecto de reparcelación preceptivo. La cesión en virtud de convenio urbanístico.
 - b) La cesión gratuita y obligatoria o, en su caso, voluntaria, a efectos de cumplir la condición de solar.
 - c) La adquisición por expropiación, ocupación directa, compra o permuta.
2. La obtención de los terrenos a que se refiere el apartado 1.a) anterior podrá efectuarse anticipadamente a la aprobación del instrumento de equidistribución, mediante su ocupación directa en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Norma 3.1.7. Licencia urbanística municipal y actos sujetos a comunicación previa.

1. Están sujetos a licencia urbanística municipal previa la realización de los actos que se identifican en el apartado 1 del artículo 146 de la LUIB y su desarrollo reglamentario.

No están sujetos a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planes y los proyectos aprobados debidamente, ni las parcelaciones o la división de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación.
2. Quedarán sujetas al régimen de comunicación previa las obras de técnica sencilla y entidad constructiva escasa u obras de edificación que no necesiten proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

3. En ningún caso se podrán sujetar al régimen de comunicación previa, los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación:
- a) Con carácter general, cualquier acto que se realice en suelo rústico protegido, y en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
 - b) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
 - c) Las obras de edificación y construcción que afecten a la configuración de la cimentación y la estructura portante del edificio.
 - d) Las obras que supongan alteración del volumen, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales de un edificio.
 - e) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones, excepto en los casos de ruina inminente.
 - f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.
 - g) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, pueda afectar al paisaje.
 - h) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra f) anterior.
 - i) Las obras y los usos de carácter provisional.
 - j) Instalación de nuevos cerramientos o modificación de los existentes, así como apertura de nuevos caminos en suelo rústico.
 - k) La ejecución de pozos de extracción de aguas y geotérmicos.
 - l) El cerramiento de solares y terrenos en suelo rústico y suelo urbano que estén catalogados o que se encuentren dentro de ámbitos de núcleos tradicionales.
4. Conforme a la potestad reconocida en la LUIB, además de los actos expresamente reconocidos en esta ley, quedan sujetos al régimen de comunicación previa los que se indican a continuación:
- a) Cambio de uso entre los usos detallados del uso global terciario, salvo que se pretenda la instalación de un uso recreativo o de establecimiento público.

CAPITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Norma 3.2.1. Definición del suelo urbano

Integra el suelo urbano:

- a) Los terrenos que este Plan General incluye en los planos de ordenación en esta clase de suelo porque han sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano y disponen de todos los servicios urbanísticos básicos establecidos en el artículo 22 de la LUIB.
- b) Los terrenos que, con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, en ejecución de sus previsiones cumplan de forma completa con el deber de urbanizar y demás obligaciones vinculadas a las actuaciones de transformación.

Igualmente, este Plan General (conforme a la potestad que otorga el apartado 3 de la Disposición Transitoria Decimoprimera de la LUIB y el apartado 1 del artículo 2 del DL 2/2020) adscribe a la clase de suelo urbano aquellos terrenos previamente clasificados como urbano en el planeamiento urbanístico general anterior que pese a no cumplir los requisitos del apartado a), tienen capacidad de acceder a las redes de los servicios urbanísticos básicos y se integran en la estructura urbana de este Plan. Estos terrenos, a

los efectos de la citada Disposición Transitoria, mantienen la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada y quedarán sujetos a las actuaciones de transformación indicadas en cada caso, para asegurar la ejecución de las redes infraestructurales y mejoras dotacionales del área.

Norma 3.2.2. Actuaciones en suelo urbano.

El suelo urbano, en función de su grado de edificación, gestión y urbanización, puede estar sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:

- a) Actuaciones edificatorias.
- b) Actuaciones de transformación:
 - b.1) Actuaciones de Renovación Urbana.
 - b.2) Actuaciones de Dotación
 - b.3) Actuaciones de Reforma Interior.
- c) Actuaciones aisladas.

Norma 3.2.3. Actuaciones edificatorias en suelo urbano

1. Actuaciones edificatorias en suelo urbano son las actuaciones que afectan a una única parcela, localizada a suelo urbano con alguna de las finalidades definidas en el artículo 23 de la LUIB.

El suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias se ejecutará conforme al régimen de obtención directa de licencia de edificación cuando la parcela cuente con todos los requisitos exigidos para merecer la condición de solar y tenga establecida su ordenación pormenorizada completa.

2. Las personas propietarias de parcelas en suelo urbano sometidas a actuaciones edificatorias están obligadas a acabar o completar a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos consigan la condición de solar y edificarán los solares resultantes en los plazos establecidos por este Plan General y, en su desarrollo, por el POD. Igualmente, en estos casos, las personas propietarias están obligadas a ceder, si procede, y de manera previa a la edificación, los terrenos destinados a viales necesarios para que la parcela consiga la condición de solar.

Las parcelas de suelo urbano que, no estando sometidas a actuaciones de transformación, están vinculadas a ceder los terrenos con destino a vial -para que pueda alcanzar la condición de solar el resto de la parcela- quedarán identificadas en la parte de afección viaria como “nueva alineación”, quedando sus titulares obligadas a la cesión de la zona calificada de vial de conformidad con la previsión del artículo 29.2 de la LUIB para poder edificar el resto.

El POD identificará aquellas parcelas de suelo urbano que, para alcanzar la condición de solar, deban completar, a cargo de la persona titular de la misma, la urbanización pendiente, en aplicación de la obligación establecida en el artículo 29.1 de la LUIB. A tal fin, se identificarán estas parcelas de suelo urbano con la leyenda “carencia de infraestructura”.

3. Las personas propietarias de parcelas en suelo urbano sometidas a actuaciones edificatorias están obligadas a edificar la parcela en los plazos que dispone el POD.
4. Los plazos de la obligación de edificar de los solares no edificados serán los dispuestos por los instrumentos que establezcan la ordenación detallada.

Norma 3.2.4. Definición de solar

Son solares las parcelas clasificadas como suelo urbano que son aptas para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplen los siguientes requisitos:

- a) Linden con el espacio público.
- b) Dispongan efectivamente a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con el espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el instrumento de ordenación detallada.
- c) Tengan fijadas las alineaciones y rasantes (en el supuesto de que el planeamiento las defina).
- d) No hayan sido incluidas en ámbitos de actuación pendientes de desarrollo.
- e) Hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos en espacios públicos en orden a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

Norma 3.2.5. Medidas para la consecución de accesibilidad universal y mejoras energéticas en edificaciones localizadas en suelo urbano.

1. En las edificaciones existentes en suelo urbano se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies de uso privativo, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Las obras que se realicen a tal fin no computarán a efectos de determinación de la edificabilidad o volumen máximo permitido, ni se les aplicará la distancia mínima a linderos, a otras edificaciones, o la vía pública o alineaciones.

La ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público con cuyo objeto tendrá que ser aprobada previamente con la tramitación de un estudio de detalle o, en su caso, licencia municipal según lo establecido en la ley 8/2017 de accesibilidad y su reglamento.

2. Estas excepciones se aplicarán también a las obras que se ejecuten con la finalidad de reducir en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y consumo del agua, conforme a las previsiones del artículo 24 apartado 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU).
3. Con carácter general será admisible la ocupación de espacio o dominio público de titularidad municipal en las actuaciones del apartado 2 que tengan por finalidad obtener mejoras energéticas de los edificios existentes situados fuera del Centro Histórico o de núcleo urbano tradicional y que no tenga ningún grado de protección. Las condiciones de estas actuaciones se definirán en el POD.
4. Para las actuaciones que tengan por finalidad la incorporación de las medidas indicadas en el apartado anterior en edificios situados en el Centro Histórico, o en ámbito de Núcleo Urbano Tradicional o bien se correspondan con edificios protegidos incluidos en el Catálogo, que precisen la ocupación de dominio público de titularidad municipal, se presentará una propuesta justificada en la que quede asegurada la preservación de los valores objeto de protección; la propuesta necesitará contar con el informe favorable de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano.

5. Con la autorización del proyecto para la mejora de la accesibilidad universal o/y eficiencia energética del edificio existente en suelo urbano se entenderá concedida también la ocupación del dominio público municipal.

Norma 3.2.6. Actuaciones de transformación en suelo urbano.

Son Actuaciones de Transformación Urbanística las que afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se distinguen las siguientes situaciones en suelo urbano:

1. Actuación de renovación urbana (ARU). Es aquella que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, entendiéndose como tal la que implica la reurbanización general de su ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos.

1.1. Corresponde al POD establecer la delimitación de la unidad de actuación de renovación urbana y su ordenación detallada conforme a los criterios y objetivos en suelo urbano de este Plan General que se detallan en el apartado 1.5 siguiente.

No obstante, el Plan General identifica (en el apartado 1.2 de la Norma 2.1.11) y delimita directamente aquellos ámbitos de renovación urbana en los que la ordenación detallada debe ser establecida por un Plan Especial de conformidad con la habilitación que hace el apartado 2. I) del artículo 45 de la LUIB:

Área de Renovación Urbana	Código	Denominación
ARU-PE	14-03	CLH.
ARU-PE	45-01	Son Busquets
ARI-PE	46-02	Can Domenge

La redacción del plan especial del ARU/45-01 Son Busquets corresponde a la administración pública.

1.2. De otra parte, se asumen íntegramente las actuaciones de transformación delimitadas en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado identificadas en la Norma 2.1.5:

a) API 26.01. Plan Especial de Protección El Jonquet (26.11.2020). Incluye las áreas de renovación urbana siguientes:

Tipo Actuación POD	Código	Denominación	Actuación en API
ARU-API-T	26-01	Mar i Terra	UE-01J
ARU-API	26-02	Molí d'en carreters	UE-02J
ARU-API	26-03	Molí de sa Garriguera	UE-03J
ARU-API- T	26-04	El Jonquet	UE-04J

b) API 72-02 PERI La Soledat-Sud- P. Llevant (07.11.2005). Incluye las áreas de renovación urbana:

Tipo Actuación POD	Código	Denominación	Actuación en API
ARU-API-T	72-03	Caracas	UE 72-03
ARU-API	73-02	Delafe	UE 73-02
ARU-API	73-02	Fornaris	AE-73-02
ARU-API-T	73-05	Marqués de la Vega Boecillo	
ARU-API	73-03	Animes	AE 73-03
ARU-API-T	73-06	Brotad	AE 73-06

1.3. También se asumen íntegramente las actuaciones de transformación de suelo urbano delimitadas y ordenadas en las siguientes Modificaciones del PGOU 1998:

Actuación	Código	Denominación	UE	Expediente Modificación PGOU
ARU-M	45-01	Capitán Salom	UE 45-01	18-06-2021 (AD)
ARU-M-T	52-03A	Sant Marc	52-03A	29-09-2016 (AD)
ARU-M	52-03B	Sant Marc	52-03B	29-09-2016 (AD)
ARU-M	71-03	Fachada Marítima	UE 71-03	25-02-2021 (AD)
ARU-M	71-04	Callao	UE 72-04	31-03-2022 (AD)
ARU-M	80-01	Aeroport	UE/80-01	02-07-2006 (AD)

1.4. Además de aquellas unidades descritas en los apartados anteriores que hayan iniciado su proceso de ejecución, se reconocerán por el POD como actuaciones de renovación de carácter transitorio (ARU-T) las siguientes unidades de actuación delimitadas por el planeamiento anterior que han iniciado su gestión y cuya ordenación se asume:

Tipo Actuación	Código	Denominación	Actuación en Planeamiento anterior
ARU-T	15-01	Son Matet	UE 15-01
ARU-T	16-02	Centre Comercia lPorto Pi	UE 16-02
ARU-T	19-05	Banys	UE 19-05
ARU-T	19-06	Banyos	UE 19-06
ARU-T	35-02	Son Xigala	UE 35-02
ARU-T	45-02	Miquel Capllonch	UE 45-02
ARU-T	45-03	Carrefour	UE 45-03
ARU-T	46-02	Valldemossa	UE 46-02
ARU-T	53-02	Gremio de Tintoreros	UE 53-02
ARU-T	63-04	Els Hostalets	UE 63-04
ARU-T	69-01	Son Fiol	UE 69-01
ARU-T	76-01	Golf de Lleo	UE 76-01
ARU-T	76-03	Fleixes	UE 76-03
ARU-T	77-01	Cardenal Rosell	UE 77-01
ARU-T	79-02	Massuti	UE 79-02
ARU-T	79-05	Xaloc	U.A.05 PRI

ARU-T	82-02	Ctra. Militar	U.A.21 PRI
ARU-T	82-06	Bellavista	UE 82-06
ARU-T	82-11	Asdrúbal	UA 30 PRI
ARU-T	85-01	L'Aranjassa	UE 85-01
ARU-T	86-04	Sant Jordi	UE 86-04
ARU-T	86-05	C.de Sant Jordi	UE 86-05

1.5. El POD procederá a delimitar otras unidades de actuación de renovación en otras zonas del suelo urbano en desarrollo de los siguientes criterios:

- a) En la ZOU de La Bonanova con el objetivo principal de incrementar el estándar de espacios libres.
- b) En la ZOU Son Flor procederá a un ajuste de la ordenación (y, en su caso, de la delimitación) de los terrenos de la UE 28-03 Camí de la Vileta del PGOU 1998.
- c) En la ZOU Son Serra-La Vileta procederá a un ajuste de la ordenación (y, en su caso, de la delimitación) de los terrenos de la UE 29-02 Pous del PGOU 1998.
- d) En las áreas de Establiments y Camí d'en Mallo (ZOU de Son Cladera) identificadas como ARE en el PGOU 1998 en aquellos ámbitos que, contando con superficie suficiente para ello, tengan menor grado de consolidación de la edificación y posibiliten la mejora dotacional del núcleo asegurando la integración urbana.
- e) En la ZOU 44 de Son Sardina el POD delimitará actuaciones de renovación en ámbitos del suelo urbano que no tengan la urbanización consolidada y siempre que quede asegurada la integración con el núcleo urbano tradicional.
- f) En la ZOU de La Indioteria (Rural) procederá a delimitar una actuación de renovación urbana en los terrenos de la UE 53-3 y UE 53-04 del PGOU 1998.
- g) En la ZOU El Vivero el POD procederá a un ajuste de la ordenación (y, en su caso, de la delimitación) de los terrenos de la UE 59-03 Curtixó del PGOU 1998.
- h) En la ZOU de Son Gotleu el POD debe proponer unidades de actuación de renovación urbana en las UE 65-01 y UE 65-02 del PGOU 1998, incluso ampliando los terrenos objeto de estas actuaciones para la mejora dotacional de la ZOU.
- i) El POD analizará la viabilidad de delimitar unidades de actuación con fines de renovación en la ZOU 71 Forners y en la ZOU 68 (especialmente en el margen derecho de la Calle Manacor en ámbitos que no cuenten con edificaciones de interés y que tengan capacidad de mejorar el sistema de espacios públicos).
- j) El POD analizará las unidades de actuación delimitadas por el PGOU 1998 o en su caso por el PRI Platja de Palma que no han iniciado su gestión con la finalidad de adoptar algunas de las siguientes decisiones: i) confirmar su delimitación y, en su caso, mantener o ajustar su ordenación; ii) en su caso, redelimitar el ámbito y mejorar la ordenación detallada para asegurar los fines de revitalización y mejora dotacional ii) en su caso, y de forma justificada, el POD podrá suprimir alguna unidad de ejecución que resulte inviable.
- k) En los ámbitos de unidades de ejecución del PGOU 1998 no desarrolladas de núcleos exteriores de San Jordi (UE 86-01) y de Hostalot (UE 84-03) que cuentan con dimensión para ser identificados como unidades de actuación con fines de compleción infraestructural y mejora dotacional. Igualmente analizará la viabilidad de identificar alguna unidad de actuación en el asentamiento de Son Magraner- Son Espanyol.
- l) Igualmente, el POD (en la primera formulación o, posteriormente, en expedientes de modificación del mismo) podrá delimitar otras unidades de actuación de

renovación urbana en los siguientes casos: (i) en otros ámbitos identificados como ARE en el PGOU 1998 que no estén consolidados por la edificación; (ii) en áreas con carencias dotacionales y que tengan capacidad para intervenciones de densificación, siempre que se mantenga el uso global de la ZOU; y (iii) en zonas de actividades económicas en desuso, siempre que no supongan alteración del uso global de la ZOU.

2. Actuación de dotación (AD).

Es aquella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos que se dispone a continuación y siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización. Las parcelas que conforman estas actuaciones de dotación serán de dos tipos:

- a) Por una parte, parcelas lucrativas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico y/o un cambio de uso global, respecto al que se establece en el planeamiento anterior; y
- b) Por otra parte, parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al citado incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas lucrativas.

El ámbito espacial de la actuación de dotación se delimitará por el instrumento que establezca la ordenación detallada completa.

3. Actuación de reforma interior (ARI). Es aquella que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas, excepto las de nueva urbanización, en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la LUIB.

El presente Plan General procede a realizar la delimitación geométrica de las áreas de reforma interior del suelo urbano y remite su ordenación detallada a la formulación de un plan especial.

Los ámbitos de áreas de reforma interior delimitados por este Plan General en los que la ordenación detallada se remite a Plan Especial son: ARI-PE/10-01 El Temple, ARI-PE/46-01 Camp Redó, ARI-PE/52-04 Son Pardo; ARI-PE/59-01 Son Ametler, ARI-PE/63-01 Aragón, ARI-PE/69-04 Vía de Cintura, ARI-PE/79-03 Ses Fontanelles y ARI-PE/84-04 Son Prunes.

La redacción de los planes especiales de las ARI/10-01 El Temple, ARI/46-01 Camp Redó, ARI/63-01 Aragón, ARI/69-01 Vía de cintura corresponde al Ayuntamiento de Palma.

La delimitación del ARI/63-01 podrá ser ajustada por el Plan Especial en los siguientes términos: en primer lugar, podrá ser ampliada para incorporar parcelas que se encuentren afectadas por cambio de alineación en Carrer Aragón y que una vez transcurrido el plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan General, las personas propietarias no hayan procedido a cumplimentar la cesión de terrenos en aplicación del régimen de deberes de compleción de la urbanización del artículo 29.2 LUIB.

En segundo lugar, Igualmente, el ámbito del Plan Especial será ajustado excluyendo a aquellas parcelas que, en el citado plazo de dos años, conforme a la previsión de la Disposición Transitoria Primera apartado 3 de estas Normas, en las que la persona titular de la misma haya realizado la cesión del espacio público delimitado por la alineación del Carrer de Aragón y procedido al cumplimiento de los deberes de compleción de la

urbanización del espacio público.

Igualmente, en el caso de que se declare el incumplimiento del deber de urbanizar de la UE/63-04 del PGOU 1998 (que se reconoce su carácter transitorio al contar con proyecto de reparcelación aprobado), el Plan Especial también podrá ajustar la delimitación del ARI-PE/63-01, para incluir los terrenos correspondientes a la citada unidad UE/63-04.

Las determinaciones estructurales establecidas por este Plan en la ficha de ordenación y gestión del ARI-PE/63-01 Aragón se aplicarán de forma proporcional a la superficie resultante de la delimitación final del ámbito ajustada por el Plan Especial, manteniendo en todo caso el uso global, el índice de edificabilidad y la densidad máxima.

4. De otra parte, en la asignación por los instrumentos de desarrollo de este Plan General de la concreta reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en las actuaciones de transformación con edificabilidad residencial se seguirán los criterios establecidos en la Norma 4.5.1 de conformidad con el régimen establecido en el artículo 37 de la LUIB.

Norma 3.2.7. Deber de urbanizar en actuaciones de transformación urbanística de áreas de renovación.

En las actuaciones de transformación urbanística correspondientes a las áreas de renovación el deber de urbanizar integra tanto el coste de ejecución de la urbanización interior del ámbito como las obras de ampliación y refuerzo de aquellos sistemas generales exteriores que, en su caso, sean necesarios a consecuencia del alcance de la actuación y de acuerdo con las previsiones de este Plan.

Igualmente se han de cumplimentar el resto de deberes vinculados a la actuación que se expresan en el apartado 3 del artículo 29 y en el artículo 76 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balear (LUIB).

El deber de urbanizar se debe cumplir en el plazo establecido en el Proyecto de Urbanización que deberá justificarse en proporción a la entidad de las obras a ejecutar. En ningún caso, será superior al de cuatro años.

CAPITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Norma 3.3.1. El suelo urbanizable del Plan General de Palma

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por considerarse apto para su transformación urbanística mediante una actuación de nueva urbanización y necesario para asegurar el nuevo modelo urbano y territorial propuesto. No obstante, para que pueda acometerse esta transformación es preciso previamente establecer su ordenación pormenorizada completa a través de su Plan Parcial de conformidad con las determinaciones de este Plan General y las que establezca en su desarrollo el POD.
2. El suelo urbanizable se integra por los Sectores en esta clase de suelo que figuran delimitados en los planos de ordenación del Plan, así como los terrenos destinados a sistemas generales localizados en el exterior de sectores pero adscritos a sus áreas de reparto para su adecuada gestión.
3. Los sectores de suelo urbanizable son los que se expresan en el cuadro siguiente y en las fichas de ordenación anexas y se delimitan en el plano de ordenación estructural de clasificación de suelo.

Sector	Nombre
SUB 14-01	Son Toells
SUB 24-01	Son Puigdorfila
SUB 32-01	Can Fontet
SUB 32-02	Cas Pastors
SUB 32-03.	Son Ximelis
SUB 52-01	Son Castelló Sud
SUB 52-02	Son Pardo
SUB 53-01	Sa Bomba
SUB-58-01	Son Cladera Norte
SUB-58-02	Son Cladera Sur
SUB 59-01	Son Ametler
SUB 69-01	Son Güells
SUB 76-01	Son Bordoy
SUB 77-01	Ses Calafates-Son Fondo
SUB 79-03	Torre Redona
SUB 81-01	Acceso Paseo Maravillas
SUB 82-01	Vista Alegre

Cuadro 3.3.1. Sector SUB

Igualmente, tiene naturaleza de suelo urbanizable el ámbito de la Fase II del suelo apto para urbanizar del Parc-Bit (SUB-43-01).

4. Cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable constituye una zona de nueva urbanización y, al tiempo, un ámbito de planeamiento diferenciado para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa mediante Plan Parcial. Las principales características y determinaciones de cada Sector figuran en las correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión. No obstante, no es preciso formular Plan Parcial en los siguientes sectores que cuentan ya con planeamiento que establece su ordenación pormenorizada completa:
 - 4.1. El sector SUB 76-01 Son Bordoy tiene, como instrumento que establece su ordenación pormenorizada completa, las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern el 30-03-2012 correspondiente al SUNP 76-01, Son Bordoy (expediente RES 6/2008). Este Plan General asume el contenido de las citadas NNSS como API.
 - 4.2. El sector de suelo apto para urbanizar SUB-43-01 Parc-Bit (II Fase) cuenta con Plan Especial de Desarrollo aprobado (7-02-1997) que establece la ordenación detallada de manera conjunta de esta Fase II con la I (ya clasificada como suelo urbano); el Plan Especial es asumido como API.
 - 4.3. El SUB 81-01 Acceso Paseo Maravillas que cuenta con ordenación detallada ya establecida en el PRI Platja de Palma, que se asume por este Plan General.
5. La ejecución de los sectores de suelo urbanizable ya ordenados detalladamente se ejecutará en el primer cuatrienio de programación del Plan General.
6. La formulación de los Planes Parciales del resto de sectores de suelo urbanizable y la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que habilitan, se realizará de conformidad con el orden de prioridades establecido en el documento de programación y en la ficha de cada Sector.
A tal fin, el orden de prioridades establecido en la ficha se aplicará conforme a las reglas siguientes:

- a) Prioridad Alta: son los sectores que deben desarrollarse (formulación de Plan Parcial y ejecución de la urbanización) en el primer cuatrienio de programación.
 - b) Prioridad Media: son los sectores que deben desarrollarse (formulación de Plan Parcial y ejecución de la urbanización) en el segundo y tercer cuatrienio. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento concretar la programación específica conforme a la regla e).
 - c) Prioridad Baja: son los sectores que deben desarrollarse (formulación de Plan Parcial y ejecución de la urbanización) en el cuarto cuatrienio.
 - d) Los plazos comenzarán a contar a partir de la entrada en vigor del Plan General.
 - e) Corresponderá al Ayuntamiento Pleno (de conformidad con la Norma 1.3.2 apartado 4 en desarrollo del artículo 38.2 de la LUIB) después de transcurrir el primer cuatrienio, fijar o revisar la programación detallada cada cuatro años, estableciendo la programación de las concretas actuaciones de transformación que deben ejecutarse en los 4 años siguientes.
7. En todo caso, se debe asegurar la ejecución previa o simultánea a la obra de urbanización del sector de aquellos elementos de infraestructura general que sea preciso reforzar, así como los condicionantes específicos establecidos en la propia Ficha para cada sector.
 8. El Ayuntamiento podrá redactar de oficio el planeamiento parcial.
 9. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones y condiciones específicas que para cada sector se establecen en su correspondiente Ficha de Ordenación y Gestión.

Norma 3.3.2. Parámetros estructurales de los ámbitos del suelo urbanizable.

El Plan General además de establecer la clasificación de suelo urbanizable y la delimitación de cada sector, establece los siguientes parámetros estructurales para cada sector:

- a) La asignación de los usos globales mayoritarios (sea residencial, industrial, terciario o turístico) a los que deben destinarse cada sector.
- b) El índice de edificabilidad bruta de cada sector.
- c) La determinación de la capacidad máxima de población en cada sector, expresada en términos de densidad máxima de población.
- d) Los criterios y objetivos que cumplirá el Plan Parcial de cada sector.
- e) La identificación del área de reparto (ámbito de reparto de cargas y beneficios) en que se integra cada sector, así como la adscripción de superficies de sistemas generales.
- f) La determinación de la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública en los casos de sectores con usos residenciales.
- g) Las previsiones temporales para el desarrollo de la actuación de nueva urbanización de cada sector, así como de los sistemas generales a los que se vincula.

Norma 3.3.3. Régimen jurídico del suelo urbanizable

1. Los aprovechamientos atribuidos al suelo urbanizable no podrán ser materializados mientras no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente a cada sector y se hayan cumplimentados los deberes vinculados a la actuación de nueva urbanización.
2. Una vez aprobado definitivamente y publicado el Plan Parcial y sus normas urbanísticas el mismo será vigente y ejecutivo, quedando la actuación de nueva urbanización vinculada al régimen establecido en el artículo siguiente.

Norma 3.3.4. El deber de urbanizar en las actuaciones de suelo urbanizable.

En las actuaciones de transformación del suelo urbanizable, el deber de urbanizar integra tanto el coste de la urbanización interior del sector como las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores al sector. Igualmente se han de financiar -de forma proporcional- las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas que, en su caso, sean necesarias para asegurar la suficiencia y funcionalidad de las redes generales garantizando así la integración de los nuevos sectores en la estructura urbana y en la gestión de los servicios urbanos básicos.

Igualmente se han de cumplimentar el resto de deberes vinculados a la actuación que se expresan en el apartado 2 del artículo 30 y en el artículo 76 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balear (LUIB).

La obligación de conservar la urbanización corresponderá a aquellos sectores de suelo urbanizable en los que, al momento de finalizar la obra urbanizadora, la superficie de su perímetro sea colindante en más del 50% con terrenos que se encuentran en la situación básica de suelo rural a los efectos del TRLSRU 2015. Esta obligación se mantendrá hasta que el ámbito llegue a tener consolidada la edificación en el 50 %, y corresponderá después su conservación al municipio, momento en el que se devolverán las garantías constituidas.

Norma 3.3.5. Actuaciones aisladas en suelo urbanizable

1. Tendrán la consideración de Actuaciones Aisladas (AA) en suelo urbanizable las de ejecución directa de sistemas generales en suelo urbanizable.
2. La identificación del ámbito de estas actuaciones se establece en este Plan General.

CAPITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Norma 3.4.1. Derechos y deberes vinculados a la titularidad de terrenos en suelo rústico.

1. Las personas propietarias del suelo clasificado como rústico tienen los siguientes derechos:
 - a) A realizar las actividades necesarias para la explotación agrícola, forestal, cinegética y pecuaria mediante el uso de los medios técnicos y de las instalaciones adecuadas, de acuerdo con la normativa específica, y sin que impliquen, en ningún caso, la transformación de su condición o características esenciales.
 - b) A desarrollar, de forma limitada a las estrictas necesidades debidamente justificadas, las actividades de edificación, construcción o instalación para llevar a cabo las actividades del apartado anterior y, excepcionalmente, otros usos que se autoricen de acuerdo con la legislación urbanística.

2. Las personas propietarias del suelo clasificado como rústico tienen los siguientes deberes:
 - a) De conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y la vegetación en las condiciones necesarias para evitar riesgos.
 - b) De abstenerse de efectuar cualquier actividad no controlada que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
 - c) De ejecutar los planes y programas que les resulten de cumplimiento obligado, de acuerdo con la legislación reguladora de las actividades.
 - d) De cumplir las obligaciones y soportar, en su caso, las cargas que, para el ejercicio de los derechos a que se refiere la letra b anterior, se impongan en virtud de lo que dispongan las leyes.
 - e) De permitir a las administraciones públicas competentes, sin derecho a indemnización cuando no afecten a actividades rentables legalmente desarrolladas, la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los desastres naturales.
3. Las personas propietarias de terrenos calificados como suelo rústico protegido, además de las limitaciones al derecho de la propiedad propias de los terrenos asignados al suelo rústico común, tienen las que se deriven de su especial régimen de protección.

Norma 3.4.2. Actuaciones aisladas en suelo rústico

1. Tendrán la consideración de Actuaciones Aisladas (AA) en suelo rústico las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo rústico.
2. La identificación del ámbito de estas actuaciones se establece en este Plan General si tienen carácter de sistema general.

Norma 3.4.3. Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales.

1. La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o declaradas de interés general genera una prestación compensatoria derivada de la atribución de un uso y aprovechamiento excepcional atípico en esta clase de suelo. Quedan exentas aquellas actividades así reconocidas en la legislación de suelo rústico.
2. Los recursos obtenidos se destinarán necesariamente al patrimonio público municipal de suelo, en los términos previstos en la legislación o a actuaciones de mejora paisajística y medioambiental o de protección del patrimonio histórico en suelo rústico que se hayan previsto por este Plan o sus instrumentos de desarrollo. Con carácter preferente se destinarán a la adquisición de las redes de espacios públicos en suelo rústico, así como a su adecuación y conservación.
3. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan las actividades o los actos citados en el apartado 1 anterior. En el momento de la concesión de la licencia municipal correspondiente se devengará una cuantía del 10% del importe de los costes de inversión de la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Norma 3.4.4. Derechos y deberes de las personas propietarias de parcelas en los núcleos rurales.

1. Las personas propietarias de parcelas en núcleo rural tendrán idénticos derechos que los reconocidos en el apartado 1 del artículo 33 de la LUIB para el suelo rústico siempre que sean compatibles con la edificación residencial.

De igual forma, podrán desarrollar los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial permitidos en la Norma 7.5.3 y condicionados al cumplimiento de los requisitos de edificación establecidas en el POD. Las personas propietarias de esta clase de suelo tendrán derecho a usarlo y a llevar a cabo las actuaciones compatibles con su régimen propio.

2. Hasta la aprobación y ejecución del Proyecto de dotación de servicios e integración ambiental no se podrán autorizar obras de implantación de servicios ni de edificación de nueva planta o de ampliación de las edificaciones existentes. Igualmente, quedarán suspendidas estas autorizaciones en los núcleos rurales incluidos en la delimitación del Parque Agrario hasta tanto se apruebe su Plan Especial de ordenación.
3. Las personas propietarias de suelo estarán igualmente obligadas a sufragar el coste de implantación de las obras e instalaciones del Proyecto de dotación de servicios e integración ambiental.
4. El Proyecto de dotación de servicios e integración ambiental incorporará un estudio de viabilidad económica y determinará el importe que cada parcela deberá satisfacer en proporción a su superficie, edificabilidad materializada y capacidad edificatoria. Las autorizaciones de reforma, ampliación o nueva edificación deberán verificar el previo abono de la cantidad proporcional.
5. Las personas propietarias podrán constituirse en asociación o entidad que admita la legislación para colaborar con la Administración en la gestión de las actuaciones precisadas en cada núcleo.

CAPITULO V. RÉGIMEN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Norma 3.5.1. Definiciones del aprovechamiento

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo (o total) de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determina mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m^2 de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m^2 de techo) respectivos. A efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, sólo computarán los usos lucrativos.
2. El aprovechamiento urbanístico público es el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento.
3. El aprovechamiento urbanístico subjetivo es el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determina como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.
4. Para cada ámbito de las actuaciones de transformación se determina por el Plan General (en el caso de sectores de suelo urbanizable remitidos a Plan Parcial y áreas de reforma interior remitida a Plan Especial) o, en su caso, por el Plan de Ordenación Detallada (para aquellas actuaciones que ordenadas detalladamente) el aprovechamiento medio (ua/m^2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 1, por la superficie total de la actuación urbanística (m^2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los

suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento.

5. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m² de techo) se determinarán por el Plan por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad (1 ua/m² de techo).

A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignará valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo (€/m² de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados del estudio de mercado.

Norma 3.5.2. Criterios para la delimitación de Áreas de Reparto en suelo urbanizable

En el suelo urbanizable la delimitación de los ámbitos de reparto de cargas y beneficios sigue los siguientes criterios:

1. Diferenciar áreas de reparto en función del uso global y tipología edificatoria dominante, distinguiéndose las de uso global residencial o mixto de las de servicios terciarios e industriales.
2. Establecer áreas de reparto por ámbitos o zonas territoriales, distinguiendo aquellas que deben integrar diversos sectores por tener posiciones similares y configuraciones tipomorfológicas análogas (coinciden, en estos casos, con las áreas de reparto multisectoriales), de aquellas otras que deben estar constituidas por un único sector (área de reparto unisectorial) por contar con una caracterización específica o por disponer de una ordenación equilibrada (ya sea con sistemas generales en el interior o adscritos) y pueden contar con una gestión más simplificada. No obstante, aquellos sectores que cumplan en su interior con las exigencias de sistemas generales del PTIM, preferentemente constituirá un ámbito autónomo de área de reparto.

Norma 3.5.3. Áreas de Reparto en suelo urbano sometido a actuaciones de transformación

Se establecen los siguientes criterios para la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano sometido a actuaciones de transformación que serán concretados por el Plan de Ordenación Detallada:

- 1º. Se diferenciarán las Áreas de Reparto en función de cada una de las tipologías de actuaciones urbanística:
 - a) Actuaciones de Renovación Urbana (ARU).
 - b) Actuaciones de Renovación Urbana Transitorias (ARU-T).
 - c) Actuaciones de Reforma Interior (ARI).
- 2º. Se diferencian las áreas de reparto en función del uso global atribuido.
- 3º. Preferentemente cada ámbito de actuación de transformación constituirá un área de reparto autónoma.

TÍTULO IV,

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL MODELO URBANO Y TERRITORIAL DE PALMA

CAPÍTULO I. LOS USOS GLOBALES DEL SUELO

SECCIÓN I. DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN DE USOS

Norma 4.1.1. Las disposiciones sobre los usos

1. El Plan General establece, en sus planos de ordenación, la localización espacial y, en estas normas, el régimen general de los usos globales en el conjunto del término municipal, así como las características principales de las distintas categorías (usos detallados) en que se puede dividir cada uso global.
2. Corresponde al Plan de Ordenación Detallada (POD) el desarrollo tanto de las categorías de usos detallados como sus condiciones de implantación e interrelación por zonas en los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable.
3. La regulación general del uso global dotacional se establece para el conjunto de categorías de suelo del municipio.
4. Para los ámbitos incluidos en dominio público, su servidumbre y/o afección se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia en cada caso.

Norma 4.1.2 Definiciones de usos

1. Por su grado de especificación los usos se dividen en:
 - a) Usos globales: corresponden a los grupos de actividades y sectores económicos básicos: residencial, turístico, terciario, industrial y dotacional. Los usos globales permiten definir la estructura de ocupación del territorio. La asignación de una calificación de uso global condicionará la asignación posterior de usos detallados.
 - b) Usos detallados: corresponde a las distintas categorías en que se pueden dividir los usos globales para su aplicación en la zonificación e inclusión en las ordenanzas de edificación por el Plan de Ordenación Detallada y por Planes Parciales y Especiales.
2. En relación a su importancia en la caracterización de una Zona de Ordenanzas o Sector:
 - a) Uso mayoritario o predominante; se corresponde con el que dispone de una mayor superficie edificable computada en metros cuadrado de techo. El uso dominante, al tiempo, es en una zona el uso característico por ser su implantación mayoritaria.
 - b) Uso compatible: es aquel que el planeamiento admite que puede coexistir con el uso mayoritario sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias, sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a fijar una restricción o limitación de su intensidad relativa respecto del uso dominante.

3. En relación a su admisión por la ordenación que establece el Plan, los usos pueden ser:
 - a) Usos permitidos son aquellos que son admitidos por el planeamiento en cada una de las zonas o áreas que dividen el territorio municipal ya sea por ser el uso principal o propio, bien por ser un uso compatible.
 - b) Usos condicionados son aquellos que necesitan de autorización previa para ser permitidos de acuerdo con las limitaciones expresadas en el planeamiento urbanístico y en la normativa sectorial de aplicación.
 - c) Uso Prohibido es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento ni siquiera acogiéndose al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad. Todos los usos no incluidos como permitidos o condicionados en cada régimen de usos se considerarán prohibidos
 - d) Uso provisional: corresponde al uso que, de forma excepcional, se autoriza con un carácter no permanente en el suelo, que no requiere obras ni instalaciones permanentes, y no dificulta la ejecución del planeamiento, en los términos que establece la legislación.
4. En relación a su rentabilidad económica, los usos pueden ser:
 - a) Usos lucrativos, son aquellos cuya existencia da lugar a rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado;
 - b) Usos no lucrativos, son los que por su contenido o destino no pueden dar lugar rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado.
5. Según su titularidad, los usos son:
 - a) Usos de dominio público: el que el planeamiento determina una titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos que se consideran de interés público y social.
 - b) Usos de dominio privado; el que el planeamiento determina una titularidad privada del resto de los usos asignados no incluidos en la letra anterior.
6. Según su utilización, los usos son:
 - a) Uso Público, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad mediante los mecanismos que al efecto establece la Ley.
 - b) Uso Colectivo, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
 - c) Uso Privado, es el que se desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

Norma 4.1.3 Clasificación de los usos globales

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del territorio, el presente Plan establece los siguientes usos globales en base a las características funcionales:
 - 1.1. USO GLOBAL RESIDENCIAL (RE): el uso residencial es el que se establece en edificaciones destinadas a la estancia permanente de las personas para satisfacer su necesidad de alojamiento. El Plan asigna el uso global residencial a los ámbitos en los que su edificabilidad mayoritariamente se destina a viviendas.
 - 1.2. USO GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARIO (IN): Es el que caracteriza a una zona o sector que tiene como usos principales aquellos propios del sector secundario; es decir, las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, mantenimiento, reutilización o reparación de productos, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos; incluye las funciones técnicas, gestoras y económicas ligadas a la actividad principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados. Asimismo, incluye las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías. También se incluyen las actividades vinculadas a la industria telemática, las de vanguardia (biotecnología, medicina, industria tecnológica, etc.) así como otras centradas en la investigación y desarrollo.
 - 1.3. USO GLOBAL TERCIARIO (ST). Es el que caracteriza a una zona (o sector) por estar mayoritariamente destinada a actividades lucrativas relacionadas con el comercio de bienes de consumo, la prestación de servicios privados, la actividad administrativa de iniciativa privada y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación y no incluidas dentro del uso global turístico.
 - 1.4. USO GLOBAL TURISTICO (TU). El uso turístico es el constituido por las actividades cuyo destino es el alojamiento ocasional y transitorio que llevan a cabo las personas durante los viajes y las estancias en lugares diferentes de su entorno habitual, sea cual sea la finalidad y por periodos temporales determinados. Se incluyen en este uso los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo urbano definidos a la legislación vigente en materia de turismo.

Se entiende por uso global turístico el atribuido de manera dominante a un área urbana o sector por contar de manera dominante con una edificabilidad destinada a los usos turísticos reconocidos por la legislación de turismo.
 - 1.5. USO DOTACIONAL (DO): Comprende las distintas actividades, sean públicas o privadas, destinadas: a proveer a la ciudadanía prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y bienestar, a garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que -al tiempo- contribuyan al equilibrio ambiental, así como dotar de las infraestructuras y servicios necesarios para la funcionalidad urbana.
2. El uso global es desarrollado en usos detallados. Corresponde al POD desarrollar la regulación de los usos detallados respetando las determinaciones que se contienen en este Plan.

3. La asignación por este Plan General de usos globales en un área o sector debe ser respetada por el planeamiento derivado al que corresponda establecer su ordenación pormenorizada y que estará obligado a atribuir la edificabilidad mayoritaria a los usos detallados propios del uso global asignado dentro de los límites establecidos en la Ficha de Ordenación y Gestión anexa a las Normas de este Plan; igualmente podrá atribuir el resto de la edificabilidad a aquellos otros usos detallados distintos al dominante, que sean compatibles. La ficha puede exigir una edificabilidad mínima que necesariamente deba destinarse a un uso detallado compatible concreto.

CAPÍTULO II. ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A LOS PLANES SECTORIALES DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y COMERCIAL

SECCIÓN I. ADAPTACIÓN AL PIAT EN LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DE LOS USOS.

Norma 4.2.1 Ordenación urbanística del uso turístico para la Zona de Palma Capital.

A los efectos de la ordenación del uso turístico, para el ámbito delimitado en los Planos como Zona “Palma Capital” se establecen las siguientes determinaciones que serán desarrolladas por el POD:

1. La zona de Palma Capital se subdividirá por el POD a efectos de establecer determinaciones detalladas en las siguientes subzonas: subzona Centro Histórico, subzona Litoral de Poniente, subzona Sector Nuevo Levante-Fachada Marítima y Subzona resto de áreas urbanas.
2. Siendo la Densidad Turística Total actual de la Zona Palma Capital de 4,02 plazas/hectárea, incluyendo plazas de alojamiento turístico y plazas de estancia turística en vivienda (ETV), se establece por este Plan como Densidad Turística Total propuesta la de 4,56 plazas/hectárea para el periodo programado de 16 años. La propuesta del POD no podrá suponer en su conjunto (plazas en establecimientos turísticos y ETV) un crecimiento superior 2.231 plazas.

La densidad específica de alojamientos en establecimientos turísticos en Palma Capital se establece en 3,94 plazas/hectárea para un período programado de 16 años.

La densidad máxima total específica de plazas de estancia turística en vivienda (ETV) en la Zona de Palma Capital se establece en 0,62 plazas/hectárea.

3. La distribución de la densidad turística de alojamiento turístico se realizará por el POD atendiendo a los niveles de intensidad de alojamiento turístico ya existentes en cada subzona y, en congruencia con los objetivos de revitalización de determinadas subzonas o de pacificación de otras (por exceso de oferta actual).
4. En las subzonas que cuenten con una densidad superior a quince plazas de alojamiento turístico por hectárea (Centro Histórico y Litoral de Poniente) se establecerán limitaciones dirigidas a preservar el uso detallado de vivienda que es el principal en las zonas residenciales de la Zona Palma Capital.

No obstante, se admitirá la implantación o la ampliación de nuevos alojamientos turísticos en edificios catalogados de conformidad con las prescripciones de la Disposición Adicional 10ª de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears. El POD establecerá las condiciones para la efectividad de este destino asegurando que el ejercicio de esta compatibilidad no suponga la pérdida de un número relevante de viviendas existentes.

5. En la subzona Sector Nuevo Levante-Fachada Marítima se establecerán limitaciones para evitar la supresión del número de viviendas previstas en el planeamiento en las parcelas con uso principal residencial, así como establecer superficies máximas de edificabilidad con destino al uso de alojamiento turístico en cualquier zona de ordenanza.

Norma 4.2.2 Ordenación urbanística del uso residencial y el turístico para la Zona Turística 7.2. Platja de Palma-Can Pastilla.

1. A los efectos de la ordenación del uso residencial, en la Zona Turística 7.2. “Platja Palma-Can Pastilla” la densidad de población se establece para cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística que delimita este Plan General en el plano de ordenación estructural.

Los parámetros de edificación y uso aplicables son los derivados de este Plan General y su desarrollo en el Plan de Ordenación Detallada.

2. Se establece como máxima Densidad Turística Total de la Zona Turística 7.2 Platja Palma-Can Pastilla, la ratio de 89,72 plazas/hectáreas incluyendo plazas de alojamientos en establecimientos turísticos y las plazas de estancias turísticas en viviendas (ETV). Se corresponde con un total de 36.446 plazas en alojamientos de establecimientos turísticos y 578 places ETV, en 412,86 hectáreas.

La densidad máxima específica de alojamientos en establecimientos turísticos en la Zona Turística 7.2 Platja de Palma-Can Pastilla se establece en 88,32 plazas/hectárea que no supera la densidad total habilitada por el planeamiento al momento de entrada en vigor del PIAT.

La densidad máxima específica de plazas de estancia turística en vivienda (ETV) en la Zona Turística 7.2. Platja Palma-Can Pastilla se establece en 1,40 plazas/hectárea.

3. Las determinaciones del POD sobre densidad turística máxima de las diferentes actuaciones de transformación, así como el índice de intensidad (de parcela neta) de alojamiento turístico, se ajustará a los siguientes parámetros:
 - 3.1. La densidad turística máxima a nivel global de plazas turísticas para la Zona Turística 7.2 Platja Palma-Can Pastilla: será de un máximo de 80 plazas/hectárea para las nuevas actuaciones urbanísticas de transformación; no obstante, en las áreas de reforma interior, se establece un máximo de 90 plazas/hectárea.
 - 3.2. En sectores de suelo urbanizable y actuaciones de transformación del suelo urbano (sea de uso residencial o turístico), el Índice de intensidad (neta) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela (número de plazas turísticas en nuevos establecimientos de alojamiento turístico en una parcela): 1 plaza por cada 40 m² de superficie construida. Igualmente se dispondrá de una plaza turística por 60 m² de solar.
 - 3.3. El Índice de intensidad (neta) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela en las actuaciones de reforma interior será como máximo: 1 plaza por cada 40 m² de superficie construida.
 - 3.4. En suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación, el Índice de intensidad (neta) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela será el establecido en la zona de ordenanza aplicable que en ningún caso será superior a 1 plaza por cada 40 m² de superficie construida.

4. El POD podrá redistribuir el número de plazas de alojamiento turísticos correspondientes a parcelas no edificadas del suelo urbano y a los ámbitos de las actuaciones de transformación no ejecutadas del planeamiento anterior.
5. La implantación del Centro de Interpretación del Parque Agrario del Pla de Sant Jordi y el Centro de interpretación de la marina y los barrancos podrá localizarse en cualquiera de los terrenos calificados como equipamientos socio-culturales por el POD en el ámbito del suelo urbano de Platja de Palma. No obstante, el Plan Especial del Parque Agrario podrá establecer una localización específica para los mencionados Centros de Interpretación.

Norma 4.2.3 Ordenación urbanística del uso turístico en Suelo Rústico.

1. Solo se permite el uso turístico como uso complementario y en las categorías de suelo rústico que admita expresamente este uso y en edificios existentes. Las modalidades permitidas son hospedería, de albergues o refugios en las modalidades de gestión admitidas por el PIAT y el alojamiento de turismo rural solo cuando sea complementaria y vinculada a una explotación agraria preferente.
2. De conformidad con el PIAT (artículo 27.2) se prohíbe implantar establecimientos de alojamiento hotelero y apartamentos turísticos o ampliar la capacidad de alojamiento de los existentes.
3. La autorización de nuevos establecimientos de alojamiento de turismo rural o la ampliación de capacidad de los existentes está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 27 del PIAT vigente.
4. El índice de intensidad en suelo rústico: es de 1 plaza/30 m² de superficie construida.
5. En el suelo rústico no protegido de categoría de Área de Transición localizado en la Zona Turística 7.2 Platja de Palma-Can Pastilla se podrá autorizar la instalación de un centro de equipamiento deportivo para apoyar al sector turístico y con garantía de su integración paisajística. La edificabilidad de las construcciones no podrá ser superior a 2% de la superficie de la parcela, la superficie ocupada por las edificaciones no podrá superar el 4% de la superficie de la parcela y no podrá ser objeto de transformación una superficie más grande a una hectárea por el nuevo equipamiento. Igualmente, se pueden autorizar centros de turismo activo y de carácter cultural con el mismo régimen de limitación de edificaciones. Especialmente, se podrán destinar a estos fines las zonas de antiguas canteras, siempre que se acompañen con propuesta de recuperación ambiental y puesta en valor paisajístico.

Para la autorización en la zona de transición de Platja de Palma de actividades deportivas, recreativas, culturales u otras que necesitan disponer de grandes superficies de suelo y sean de necesario emplazamiento en suelo rústico, se tramitará un plan especial de adecuación e integración paisajística, siempre que la parcela cuenta con una superficie mínima de 5 hectáreas.

Norma 4.2.4 Criterios sobre la implantación de estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETV).

1. Las directrices que deberá seguir el Plan de Ordenación Detallada para la delimitación definitiva de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas (ETV) son:

- 1.1. La comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial únicamente se podrá realizar en tipología de viviendas unifamiliares. Igualmente, por razones de sostenibilidad ambiental y compatibilidad, el POD podrá ampliar la prohibición a la tipología de unifamiliar entre medianeras en parcelas localizadas en Núcleos Urbanos Tradicionales y áreas urbanas similares o bien, limitar la actividad a la modalidad ETV 60.

Así mismo en las zonas de Centre Histórico, API Santa Catalina, API Es Jonquet, PERI El Terreno PGOU 1998, API La Soledad y Polígono de Levante y áreas urbanas similares, el POD podrá limitar la actividad a la modalidad ETV 60.

En el resto de zonas de Palma se permite la ETV-365 (salvo las zonas marcadas como ETH-60) sometidas a los condicionantes de densidad establecidos en este Plan y, en su desarrollo, por el POD.

- 1.2. En el ámbito de la zona de la Playa de Palma declarada zona turística saturada y madura tipo 1 por el PIAT, la comercialización de ETV se limitará por el POD exclusivamente a la modalidad ETV-60.
2. En el ámbito del suelo rústico común. Con carácter general en este ámbito únicamente se admitirá la modalidad ETV en viviendas unifamiliares legalmente existentes anteriores a 27-07-2018 vinculadas a actuaciones de rehabilitación de la edificación e incorporación de medidas de mejora del medio rural.
3. En todo caso, son ámbitos excluidos para la comercialización de ETV.
 - a) El suelo rústico protegido.
 - b) Las parcelas de uso urbanístico distinto del residencial y turístico.
 - c) Las parcelas de uso residencial sometidas o que han estado sometidas al régimen de protección oficial o a precio tasado o que se correspondan con la reserva de vivienda protegida establecida por el Plan en actuaciones de transformación urbanística.
 - d) Las edificaciones existentes sin título urbanístico que habilite a su construcción o uso.
 - e) En terrenos sujetos a servidumbre acústica aeronáutica.
 - f) Los ámbitos de núcleos rurales.
4. El POD podrá ampliar los supuestos de exclusión y las condiciones para la autorización en las localizaciones en que se admita.
5. El POD establecerá la densidad específica de ETV en las diferentes de zonas de Palma de conformidad con los criterios del PIAT.

SECCIÓN II. ADAPTACIÓN AL PECMA DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN MATERIA DE REGULACIÓN DEL USO COMERCIAL.

Norma 4.2.5 Adaptación al Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMA).

1. El sistema comercial de Palma está conformado por los siguientes elementos:
 - a. Los Equipamientos Comerciales de tamaño grande (EC Tg).
 - b. Los Equipamientos Comerciales de alcance territorial (EC At).
 - c. Los Mercados Municipales (EC MM).
 - d. Los ámbitos o parcelas con calificación comercial de uso pleno capaces de albergar usos comerciales mayores de 1.500 m² de superficie comercial.

- e. Aquellas instalaciones de titularidad pública o privada que por sus características e impacto sobre la actividad comercial se puedan considerar como tales.
 - f. Otras áreas de relevancia comercial
2. El presente Plan General identifica los establecimientos comerciales que por su incidencia tienen la consideración para el PECMa de Equipamiento Comercial de alcance territorial (EC At): tanto los de alcance territorial comarcal -EC Atc- (con una superficie comercial total entre 4.001 m² y 13.000 m²) como los Equipamientos Comerciales de alcance territorial insular -EC Ati- (con una superficie comercial total de entre 13.001 m² y 40.000 m²).
 3. Además de los equipamientos comerciales de alcance territorial, este Plan identifica como integrantes del sistema comercial del municipio:
 - a) La red de mercados municipales.
 - b) Otras áreas de relevancia comercial similares con incidencia estructural: el centro cívico L'Excorçador y los ejes cívicos.
 4. El Centro Comercial Urbano de Palma se integra, como área de relevancia territorial, como elemento fundamental del sistema comercial. No obstante, el Plan General no realiza la delimitación precisa del ámbito del Plan de Centro Comercial Urbano -PCCU- (instrumento de política urbana comercial). La delimitación del PCCU será coincidente con la propuesta que formule el órgano de gestión del mismo una esté constituido.
 5. En cumplimiento del PECMa se delimitarán por el POD los establecimientos comerciales localizados en el municipio de Palma que tienen la consideración de Equipamiento Comercial de tamaño grande (los que cuentan con una superficie comercial entre 1.501 m²-4000 m²).
 6. El presente Plan General asume la delimitación de Niveles que a efectos de zonificación comercial hace el PECMa para el término municipal de Palma, no considerando necesario realizar propuesta de modificación de la delimitación de zonas (artículo 16 PECMa). Igualmente se asumen las superficies máximas de equipamiento comercial establecidas en el PECMa en los distintos niveles que existen en Palma.

Se aplicarán los factores limitantes del entorno de Palma establecidos en el Anexo III del PECMa para la autorización de nuevos equipamientos comerciales y, en especial, se respetará la franja señalada en la zonificación del PECMa, en la que resulta limitada cualquier equipamiento comercial de alcance territorial.

Norma 4.2.6 Criterios en relación con la regulación de establecimiento comerciales del Plan de Ordenación Detallada y otros instrumentos de desarrollo.

1. En la regulación del uso comercial el Plan de Ordenación Detallada desarrollará las condiciones urbanísticas establecidas en los apartados siguientes que son necesarias en razón de la mejor ordenación urbana-territorial del citado uso a fin de asegurar su integración pacífica en la estructura urbana -con garantías de accesibilidad y suficiencia de servicios urbanos-, de garantizar el cumplimiento de requisitos mínimos de sostenibilidad y movilidad y, en su caso, por razones vinculadas a la protección del patrimonio histórico.
2. Sólo se permitirá la implantación de nuevos Equipamientos Comerciales en parcelas que tengan la condición de solar.

Conforme al PECMa, los equipamientos comerciales tienen que presentar, en su caso, como documentación complementaria en su tramitación un estudio de movilidad (como

grandes centros generadores de movilidad), así como una estimación de su impacto y medidas a desarrollar.

3. La implantación de un nuevo equipamiento comercial de alcance territorial (además de cumplimentar las condiciones establecidas en la legislación de comercio vigente y en el PECMa vigente en el momento de resolver la solicitud) desde el punto de vista urbanístico requerirá:
 - a) La parcela debe contar con Plan que establezca su ordenación detallada con una calificación urbanística en el que el uso comercial sea el principal o predominante, o bien, contar con otra calificación con la que resulte compatible, siempre que, en este caso, se ajuste al límite máximo de compatibilidad del uso establecido por el planeamiento. En todo caso, debe acreditarse la capacidad de acogida del sistema viario principal del área, evaluándose el impacto sobre el sistema de movilidad, así como las capacidades de las redes de suministros o ciclo del agua y demás servicios urbanos.
 - b) Para los establecimientos comerciales (individuales o colectivos), con superficie de venta superior a 4.000 m² se debe elaborar un estudio de movilidad generada.
 - c) Además, desde el punto de vista de la sostenibilidad los equipamientos comerciales deben minimizar el consumo energético directo y cumplir con las previsiones de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética.
4. En los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación detallada, deberá garantizar el principio de proximidad e integración del comercio con las áreas residenciales.

En las fichas del Plan General se establece para cada sector la edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios. No obstante, en todo caso, la edificabilidad con destino específico para uso comercial que debe prever el Plan Parcial será como mínimo el 6% de la edificabilidad total del sector para asegurar la presencia del comercio de proximidad y favorecer la movilidad sostenible. En ningún caso, la edificabilidad para uso comercial podrá ser superior a la establecida como máxima para los usos de servicios terciarios en su correspondiente ficha. En ningún caso, en los sectores de uso global residencial la edificabilidad destinada a uso comercial podrá superar el 30% de la edificabilidad total.

La edificabilidad comercial se dispondrá al menos en un 50% en planta baja. Cuando el uso comercial se comparta con otros usos en un mismo edificio, se ubicará preferentemente en planta baja.

5. En los sectores de suelo urbanizable de uso global terciario o de uso global turístico, la edificabilidad destinada a uso comercial no podrá superar el 30% del total de la edificabilidad atribuida al sector.
6. En los sectores de suelo urbanizable de uso global industrial se podrá ubicar parcelas con uso comercial minorista orientado al servicio del ámbito industrial, que no podrán suponer más de un 5% de la edificabilidad total del sector y ubicados en parcelas con uso comercial pleno.

El Plan Parcial del sector de uso global industrial podrá asignar usos comerciales ligados a la actividad productiva, con un máximo del 30% de la superficie edificable de la parcela en que se ubican.

El Plan Parcial podrá permitir admitir la implantación de usos comerciales especiales; no

obstante, queda limitado a un máximo del cinco por ciento de la edificabilidad del sector y, en todo caso, en parcelas que no superen los 1.500 m² de superficie comercial útil de exposición y venta. Igualmente podrá autorizar el Plan Parcial la implantación de establecimientos comerciales destinados exclusivamente al comercio mayorista hasta un máximo del cinco por ciento de la edificabilidad del sector.

El Plan Parcial evitará la acumulación o proximidad entre actividades productivas o de almacenaje, y usos comerciales de gran afluencia, que puedan producir situaciones de riesgo. Las parcelas con usos comerciales serán identificadas por el Plan Parcial y deberá disponer en una localización idónea con relación al espacio público, y debidamente integradas en el sistema de movilidad pública.

7. En las actuaciones de renovación urbana previstas por el Plan General, el Plan Especial que establezca su ordenación pormenorizada aplicará en materia de usos comerciales los mismos criterios que se disponen en los apartados anteriores para los Planes Parciales en función del uso global atribuido al área de renovación urbana.
8. En los Planes Parciales y Planes Especiales que establezcan la ordenación de sectores o áreas de renovación o reforma urbana de uso global diferente al residencial (o turístico) en los que se disponga como uso predominante comercial en la que en cualquier tramo de 250 m de vial, puedan implantarse uno o varios equipamientos comerciales cuyo sumatorio de superficie edificada alcance los 4.000 m², se considerará un área planificada de acumulación de equipamiento comerciales y el Plan Parcial o, en su caso, el Plan Especial, establecerá unas condiciones de implantación comercial específicas que cumplirá los requerimientos establecidos en el artículo 49 del PECMa.

Corresponde al POD delimitar las áreas de acumulación comercial informal. En el caso de implantación de un equipamiento comercial en un área de acumulación informal delimitada en el POD (por cumplir los requisitos del artículo 13. 3.b del PECMa) la memoria técnica del proyecto correspondiente incorporará como mínimo al contenido establecido en el artículo 67 del PECMA y deberá evaluar conjuntamente con la actividad propuesta los usos comerciales plenos ya implantados y los previstos específicamente por el plan.

9. Se tendrán presentes, para la admisibilidad del uso comercial, las limitaciones que, para la implantación de equipamientos comerciales de impacto territorial comercial, se derivan de los artículos 17 y 18, así como los factores limitantes en el entorno de Palma, establecidos en el Anexo III (y su delimitación gráfica del Anexo I) del PECMa.
10. El POD se limitará a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados de conformidad con el planeamiento anterior. En consecuencia, las nuevas calificaciones de uso comercial para implantar los mencionados tipos de equipamiento comercial deberán ser formuladas en el correspondiente Plan Parcial de los sectores de nueva urbanización o Plan Especial de las actuaciones de reforma interior o de renovación urbana previstos en este Plan General y dentro de los límites indicados en estas normas y en las fichas sobre limitaciones de la edificabilidad de servicios terciarios e incorporando el estudio de movilidad generada previsto en el artículo 69 del PECMa.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y OTROS ELEMENTOS CON INCIDENCIA TERRITORIAL

SECCIÓN I. SISTEMAS GENERALES DEL PLAN.

Norma 4.3.1 Definición y estructura de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.
2. De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece los siguientes tipos de
 - a) Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC)
 - b) Sistema General de Espacios Libres (SGEL)
 - c) Sistema General de Comunicaciones (SGCM)
 - d) Sistema General de Infraestructuras (SGIF)
 - e) Sistema General de Servicios Urbanos (SGSU)
3. Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior y se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Norma 4.3.2. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como Sistema General conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en la trama urbana.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el presente Título, así como en las Fichas de Gestión de Sistemas Generales que se incorporan como Anexo.

Norma 4.3.3. Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC).

Los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos al servicio de todo el Municipio. Se identifican en los Planos de Ordenación y se dividen, por su función, en los siguientes tipos:

1. SOCIO-CULTURAL (SC). Comprende los equipamientos públicos culturales de nivel o ámbito urbano. Se incluyen también los centros cívicos (tipo S'Escorxador), palacios de congresos y los recintos feriales de exposiciones.
2. DOCENTE (DO). Comprende los centros en terrenos de dominio público destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como Universitarios, Conservatorios y Centros de Educación Especial o Talleres del mismo tipo.
3. SANITARIO (SA). Comprende los grandes equipamientos de nivel ciudad destinados a la prestación del servicio de salud. Integra a los centros sanitarios de uso y dominio público que contengan residencia de enfermos o asistidos, o que ostenten un alto grado de especialización.
4. ASISTENCIAL (AS). Comprende los equipamientos de nivel ciudad, comarcal o insular,

destinados a prestar servicios de atención y cuidado a las personas, tales como las residencias de personas mayores, de tratamiento de dependencias y de asistencia social en general, etc., que se presten en terrenos con calificación de equipamiento comunitario de dominio público.

5. DEPORTIVO (DE). Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad de dominio público. -
6. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (AI). Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas de dominio público, adscritas al funcionamiento del Gobierno Central y demás Departamentos Ministeriales, del Gobierno Autónomo, sus Consellerías y del Ayuntamiento.
7. ALOJAMIENTO DOTACIONAL (AD). Tienen carácter de sistema general, los centros públicos identificados en el Plan que se localizan en terrenos de dominio público con destino a resolver de forma transitoria la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia de especialmente vulnerables, sin que en ningún caso puedan destinarse a residencia habitual o permanente de los beneficiarios. No tienen carácter de sistema general aquellos otros alojamientos dotacionales que puedan desarrollarse como uso compatible en parcela calificada con otro uso dotacional
8. MERCADOS MUNICIPALES (MM). Instalaciones de titularidad pública destinadas a proveer productos de alimentación para el abastecimiento de la población. Se incluyen los mercados municipales; se excluye de esta categoría la instalación de MercaPalma que por su singularidad (centro mayorista de abastecimiento) se adscribe a la categoría de sistema general de servicios públicos.
9. EQUIPAMIENTO DE ECONOMÍA SOCIAL (ES). Se trata de centros públicos destinados a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, tales como: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Viveros de Empresas, etc.
10. MULTIFUNCIONAL (MF). Son equipamientos de uso y dominio público destinados en la ciudad de carácter complejo que integran, en una sola instalación - parcela, al menos dos usos dotacionales complementarios de entre los siguientes usos detallados: Sociocultural, Docente, Sanitario, Asistencial, Deportivo, Administrativo - Institucional, Alojamiento Dotacional, Mercado Municipal o Equipamiento de Economía Social. La Administración tiene que justificar en la Memoria del proyecto de ejecución de Equipamiento Multifuncional, la complementariedad de los varios usos que integra, su compatibilidad desde el punto de vista ambiental, de movilidad y de funcionalidad. Sin embargo, cuando en la ficha de gestión de la parcela de la equipamiento multifuncional se establezca ya una agrupación determinada de usos dotacionales, el proyecto tiene que acoger al menos los mencionados usos y justificar la compatibilidad de los otros complementarios que se propongan integrar.

Norma 4.3.4. Regulación del Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC).

1. Los sistemas generales de equipamiento se destinarán al tipo dotacional específico (de entre los previstos en la Norma anterior) que se encuentre indicado en el plano de ordenación estructural o, en su caso, en la Ficha del sistema.
2. Las condiciones de edificación y compatibilidad de cada sistema general de equipamiento se identifican en la Ficha específica, según la ordenación detallada asignada.
3. No obstante, en estas Normas o en la Ficha de cada Sistema General se podrá establecer un régimen específico de compatibilidad y condiciones de implantación, que será de preferente aplicación.

4. En los sistemas generales de equipamientos deportivos con graderíos y en los sistemas generales socioculturales, se podrá destinar un máximo del veinte y cinco por ciento de la edificabilidad asignada a la parcela al uso de servicios de terciarios y sin capacidad de segregación.
5. En el sistema general S'Escorxador (SGEC-SC—P 46-07 E), además del uso sociocultural se consideran usos principales el sanitario y el recreativo conforme se estableció en la Modificación del PGOU 1998 aprobada definitivamente 28 de noviembre de 2019. El POD respetará, igualmente, la ordenanza establecida para la ordenación de la edificación en la mencionada Modificación: EQ0c, correspondiente a equipamiento catalogado.
6. En las parcelas de Mercados Municipales calificadas de sistemas generales se puede destinar a usos compatibles de restauración hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie de venta y exposición. Esta regulación podrá ser aplicada por el POD aquellos mercados municipales que no tengan la consideración de sistemas generales.
7. Las condiciones de ordenación detallada del Sistema General del campus de la Universidad (43-01-E; SGEC/DO-P) se establecen mediante Plan Especial. El Plan Especial vigente aprobado definitivamente el 30-11-1987 será objeto de modificación con la finalidad de realizar una distribución eficiente de la edificabilidad aprobada, mejorar las relaciones con la ordenación del Parc-bit, ajustar la ordenación del campus al trazado definitivo de la línea metro (que resulte aprobado por el órgano competente para ello) y asegurar la preservación del sistema hidráulico de la Font de la Vila conforme a los requerimientos derivados de la declaración de BIC.

El Plan Especial de ordenación del sistema general de equipamiento Son Llatzer (SGEC/SA-P 84-03-E) ha de considerar los parámetros edificatorios establecidos en el expediente de declaración de interés general aprobado el 19/12/1995 por el Consejo Insular de Mallorca.

8. Las condiciones de los sistemas generales en suelo rústico se ajustarán las determinaciones del Título VII de estas Normas, así como las específicas que, en su caso, dispongan el POD para los equipamientos en suelo rústico.
9. En los sistemas generales de equipamientos existentes se pueden realizar las obras de conservación, consolidación, rehabilitación y reforma. Se podrán realizar las obras de ampliación que precisen dentro del límite de edificabilidad otorgado por la zona de ordenanza de equipamiento atribuida por el POD a la parcela. No obstante, las edificaciones catalogadas están sujetas a su régimen específico de preservación.
10. El Sistema General de Equipamiento de uso Multifuncional de Son Banya (78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P y 78-06-P) se ordenará mediante Pla Especial. Para su redacción se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:
 - La ocupación máxima será del 75%
 - La edificabilidad no superará 1,20 m²/m²
 - Se deberán respetar todas las afecciones del sistema general aeroportuario y sistemas de navegación aérea reguladas en la Norma 4.3.8

Norma 4.3.5. Sistema General de Espacios Libres (SGEL). Definición.

El sistema general de espacios libres comprende los terrenos e instalaciones destinadas a recreo y la salud de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales al conjunto de la ciudad de Palma. Integra, de una parte, los espacios libres públicos destinados al ocio de la población y a la protección de los ecosistemas naturales, así como al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad; y de otra parte, comprende los

espacios libres públicos, no necesariamente ajardinados, y destinados a facilitar la relación social, el recreo y las actividades recreativas de la ciudadanía.

Norma 4.3.6. Regulación del Sistema General de Espacios Libres

1. El régimen de usos y edificación del sistema general de espacios libres es el establecido en esta norma y en las fichas de sistemas generales anexas, además se aplicará la normativa específica que incida en los terrenos.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres que se identifican en el Plan integran los Parques (dimensión mínima de 15.000 m²) y Jardines (de 1.000 m² a 15.000 m²) que cuentan con funcionalidad general. Su código es PJ.

No obstante, los terrenos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre que se califican de Sistema Generales de Espacios Libres Litoral se identifican como SGEL-L y su utilización se ajustará a lo establecido en Título III de la Ley de Costas, de conformidad con la previsión de la Norma 6.2.5 apartado 1; en ningún caso, dada su condición demanial, participan de los mecanismos derivados de la gestión urbanística.

Igualmente, los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico calificados de sistema general se ajustarán con carácter preferente al régimen jurídico que deriva de la legislación específica de aguas.

2. En los parques se tendrán que respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares. La reforestación se realizará con especies de bajo requerimiento hídrico.
3. Se respetará, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.
4. Los nuevos Parques se diseñarán de forma que tengan un bajo coste de mantenimiento y promoviendo en todo momento la cobertura vegetal y la fertilidad del suelo.
5. Con carácter general, en los parques de sistemas generales se pueden permitir la implantación otros usos públicos de equipamientos deportivos descubiertos y sin graderíos, en una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) del ámbito.

Así mismo se admite como compatible la implantación de equipamientos cubiertos vinculadas a la investigación y divulgación ambiental (aulas de naturaleza y de ecología urbana) siempre que no ocupen una superficie superior al uno por ciento (1%) del Parque y se localicen en las zonas de menor valor natural. Además de las anteriores compatibilidades, se admitirá igualmente una ocupación de un máximo del cero cinco por ciento (0,5%) de la superficie del parque para instalaciones no permanentes destinadas prestar a servicios a los usuarios del parque. Se permite la ocupación de suelo con un máximo de un 3% para la infraestructura destinada al cierre del ciclo del agua y al reciclaje o generación de compuesto. Se permite el uso de infraestructura y comunicaciones en el subsuelo con un máximo que fijará el POD.

No obstante, en los parques públicos de superficie superior a 10 hectáreas, las instalaciones deportivas existentes que superen el límite de ocupación establecido en el párrafo primero, podrán mantenerse y conservarse siempre que la superficie destinada efectivamente a espacio libre público sea como mínimo del 80% de la superficie total del

parque. En este caso, no se admitirá el resto de usos o instalaciones complementarias indicados en el párrafo 2º.

Se permite la ocupación imprescindible para ser destinada a caminos y recorridos adaptados para peatones, ciclistas y vehículos de movilidad personal que permitan dar continuidad a la red de recorridos ciclistas de ciudad.

6. El sistema general de Espacios Libres de Son Fusteret se podrá acondicionar, parcialmente, para el desarrollo temporal de ferias o usos recreativos.
7. En todos los sistemas generales de espacios libres se permite utilizar como equipamientos, comunicaciones o infraestructuras los edificios existentes siempre que esto no suponga pérdida de funcionalidad. En todo caso, se conservarán los edificios catalogados que serán destinados a usos que posibiliten su preservación. También se permitirá la construcción de equipamientos en semisótano al subsuelo, siempre que la cubierta se destine y urbanice como parte integrante del espacio libre público.
8. En todo caso, la superficie conjunta del sistema general de espacios libres que tiene que estar sin pavimento artificial o, si procede, contar con un pavimento que asegure el drenaje correcto tiene que ser de al menos el 90%. También habrá que adaptarlos a los SUDS e implementar sistemas de retención/infiltración de aguas pluviales

Norma 4.3.7. Sistema General de Comunicaciones (SGCM).

1. El Sistema General de Comunicaciones abarca el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y enclaves de red viaria y de transportes que forman parte integrante de la red básica y, por ello, integrante de la estructura general de este Plan. Se regulan por lo dispuesto en la normativa sectorial específica de cada tipo de sistema general -que es de aplicación preferente- y por los apartados siguientes.
2. Por su función, se distinguen:
 - 2.1. RED VIARIA (SGCM/RV). Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas, zonas de aparcamientos, carril ciclista y áreas peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias, rondas o vías radiales.

Vienen grafiados en el plano de Estructura general y orgánica del territorio. Sistemas Generales.

El régimen de usos se determina por lo dispuesto en la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, la Ley 4/2014 de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible y en sus desarrollos reglamentarios, por las disposiciones de Consell Insular de Mallorca y la Autoridad Portuaria en las vías de su competencia; por el propio Plan General y cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación. Entre otros, el Plan Municipal de Movilidad Sostenible.

Igualmente se respetarán las limitaciones a la propiedad derivadas de la regulación de los artículos 28 y siguientes de la Ley 5/1990, de carreteras de las IB, que se aplican a los terrenos -independientemente de su calificación- afectados por la declaración de zona de dominio público, zona de protección, zona de afección y reserva viaria. En caso de redactar proyectos para cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueden realizar, establecer publicidad, movimientos de tierra y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de la administración competente.

Queda prohibido realizar publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras integradas en las redes primaria y secundaria y, en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por las mismas, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 5/1990 de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Illes Balears.

El esquema de las redes principales de comunicaciones admite pequeñas correcciones de trazado y ampliación de la explanación, con el fin de mejorar la seguridad del tránsito no motorizado, en los correspondientes proyectos de ejecución, que tendrán que definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces e intersecciones.

Los planes y proyectos que desarrollen las actuaciones previstas en el Plan General y que puedan afectar las carreteras titularidad del Consell de Mallorca, sus elementos complementarios, sus zonas de dominio público, protección o afección, o bien las zonas de reserva viaria previstas en el PDSCMa, tendrán que tener en cuenta el informe (caso, de instrumento de ordenación detallada) o, en su caso, la autorización previa (caso de proyectos de obras de urbanización) del Consell de Mallorca.

Las delimitaciones de las Áreas de Protección Territorial de carreteras (APT.C) que figuran en los planos de ordenación son sólo orientativas; la distancia que corresponde en cada caso (según el tipo de vía) se definirá a partir de las aristas de explanación, según la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de las Illes Balears.

2.2. TRANSPORTES (SGCM/TP)

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías: Aeropuerto, Puerto, Ferrocarril de Sóller, Ferrocarril de Mallorca, Tranvía, Estación de autobuses e Intercambiadores de Transporte.

A) AEROPUERTO (A).

Conforme a la exigencia de la regulación del artículo 166 de la ley 13/1996, desarrollada por el Real Decreto 2591/98, este Plan General de Palma define el ámbito de la Zona de Servicio Aeroportuario como Sistema General Aeroportuario. Igualmente establece su perímetro, conforme al que figura en U.T.M. en el Plan Director del Aeropuerto de Palma. En el ámbito del Sistema General Aeroportuario el uso admisible es el público aeroportuario y las actividades, las relacionadas con la explotación del aeropuerto reguladas en el Real Decreto 2591/98.

La ordenación del Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario se desarrollará mediante un Plan Especial que definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, conforme a las previsiones del Plan Director del Aeropuerto para la Zona de Servicios Aeroportuarios. El Plan Especial podrá prever los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos. La formulación del Plan Especial corresponde al órgano gestor del aeropuerto.

Las actividades incluidas en el uso aeroportuario serán las que el Plan Director del Aeropuerto determine conforme la regulación establecida en el Real Decreto 2591/1998. El régimen de ejecución de obras en el recinto aeroportuario se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 2591/1998 y demás disposiciones legales vigentes. Hasta tanto, se apruebe el Plan Especial, se aplicarán en cuanto al régimen de obras, las previsiones de este citado artículo 10 del del Real Decreto 2591/1998 y las previsiones del apartado 2.1 de la Norma 2.1.6 redactada conforme al citado artículo.

Junto a estas actividades aeroportuarias se permitirá el desarrollo de otras actividades complementarias, comerciales e industriales, contempladas en el artículo 39 de la Ley 48/1960, sobre Navegación Aérea (Art 166 de la Ley 13/1996), cuya localización en el aeropuerto esté justificada o sea conveniente por su relación con el tráfico aeroportuario, por la naturaleza de los servicios que presten a los usuarios del aeropuerto o por el volumen de los tráficos aéreos que generen; así como espacios destinados a equipamientos.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de Palma, en los planos de ordenación de dicho Plan General, o entre la normativa urbanística y los planos de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas en el presente apartado "A) AEROPUERTO (A)" sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

B) PORTUARIO (P).

Conforme al Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, la zona de servicio del Puerto de Baleares, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima se califica como sistema general (de comunicaciones) portuario.

Una vez esté aprobada la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios (DEUP) del Puerto de Palma, se procederá a redactar un nuevo Plan Especial que ordene la zona de servicios, de conformidad con el artículo 56.2 del TRLPEMM. El Plan Especial además de la definición de las condiciones de edificación de los usos portuarios, incluidos los complementarios de estos, establecerá de forma detallada los usos vinculados a la interacción puerto- ciudad de conformidad con las previsiones del artículo 72.1 del TRLPEMM y del DEUP.

Transitoriamente se asume el Plan Especial del Puerto de Palma aprobado definitivamente el 30-01-1997, hasta tanto se apruebe su revisión para adaptarlo a la nueva DEUP

Igualmente, este Plan General incluye como sistema general portuario las siguientes instalaciones portuarias de competencia autonómica:

- El Club Marítimo de Sant Antoni de Sa Platja (Ca'n Pastilla).
- Port Calanova
- Club Náutico Cala Camba.
- Puerto de Cabrera.

Su regulación viene determinada por la legislación sectorial específica, y su desarrollo y condiciones de servidumbres, edificación y usos se adecuará al Plan general de Puertos y a sus Planes de uso y gestión de los puertos, según las determinaciones de la Ley 10/2005 de puertos de las Islas Baleares.

C) FERROVIARIO (F).

Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema General de Comunicaciones Ferroviario y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General. Así mismo cuentan con la calificación de Sistema General Ferroviario los terrenos en los que se localizan las estaciones ferroviarias de pasajeros de la ciudad y sus instalaciones anexas, en el que el uso principal es el propio de la Estación.

Las condiciones de uso se ajustarán a lo establecido en su legislación sectorial específica: Ley 4/2014 de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de la CAIB. Igualmente se respetarán las limitaciones a la propiedad derivadas de la regulación de los artículos 130 y siguientes de la mencionada ley y que se aplican en los terrenos -independientemente de su calificación- afectados por la declaración de zona de dominio público, zona límite de edificación y zona de protección.

En caso de redactar proyectos por cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueden realizar en ellas, y plantar o talar árboles requerirá la previa autorización de la administración competente en la gestión del transporte ferroviario.

En las estaciones ferroviarias se admite como usos complementarios del uso principal la implantación de actividades económicas (restauración y comercio) destinadas a prestar servicio a las personas usuarias del ferrocarril.

Los proyectos correspondientes a esta infraestructura procurarán su perfecta integración en el entorno.

Además del trazado ferroviario actual, es compatible con el modelo territorial de este Pla General la futura línea Palma-Llucmajor prevista en el Plan Director Sectorial de Movilidad de Baleares 2019-2026. El trazado definitivo tendrá que concretarse en el proyecto informativo que tiene que aprobar la Administración competente; tiene carácter indicativo el trazado señalado en el plano estructural de Movilidad de este Plan General.

D) TRANVIARIO (T).

Los tramos tranviario existentes se señalan la Ley 4/2014 y están en Palma: el tramo del tren de Sóller de Plaza España hasta la estación de Son Rapinya y los nuevos tranvías con Estudio informativo de trazado aprobado definitivamente.

Las condiciones de uso se ajustarán a lo que establece su legislación sectorial específica: Ley 4/2014 de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de la CAIB. Igualmente se respetarán las limitaciones a la propiedad derivadas de la regulación de los artículos 158 y siguientes de la mencionada ley y que se aplican a los terrenos -independientemente de su calificación- afectados por la declaración de zona de dominio público y zona de protección. En caso de redactar proyectos para cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueden realizar, y plantar o talar árboles requerirá la previa autorización de la administración competente en la gestión del transporte ferroviario.

Todos los suelos afectos al sistema tranviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones.

En la estación de tranvía y en la zona de instalaciones tranviarias de Can Pastilla podrán desarrollarse los usos administrativos y de reparaciones propios para asegurar la funcionalidad de este sistema de comunicaciones. Además, en ambas zonas se admite como usos complementarios del uso principal la implantación de actividades económicas (restauración y comercio) destinadas a prestar servicio a las personas usuarios del tranvía y al personal de mantenimiento. Además, en la zona de instalaciones de Can Pastilla, se podrá habilitar la implantación de salas socioculturales en el frente urbano de la parcela calificada de sistema general de comunicaciones, siempre que quede asegurada la funcionalidad del sistema.

E) LOS INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTES (IT).

Se incluyen aquí la estación de autobuses y otras instalaciones para la movilidad sostenible que posibilitan el intercambio entre modos de transportes y que suelen tener asociado aparcamiento disuasorio.

Dada la singularidad y especificidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento, siendo usos admisibles complementarios del principal, los usos equipamientos, todos los usos de comunicaciones e infraestructuras básicas y como complementarios, y sin pérdida de la funcionalidad del principal, el uso pormenorizado de comercio.

El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.

F) INSTALACIONES DE GESTIÓN AUTOBÚS PÚBLICO (IA).

Se incluyen las edificaciones destinadas a la gestión del servicio público de autobuses colectivo, así como las instalaciones de guarda y mantenimiento de la flota de autobuses públicos.

- 2.3. APARCAMIENTO (SGCM/AP). Son los grandes aparcamientos de dominio público de carácter disuasorio, que se identifican cuando no se encuentran vinculados directamente a algún intercambiador. Se configuran como Centros de la Movilidad Sostenible y en los que podrán desarrollarse soluciones de edificios en distintos niveles, incluso soterrados, destinados mayoritariamente a aparcamientos. En estos terrenos se permiten, como usos complementarios, las instalaciones de generación de energía renovable y las vinculadas a la gestión de residuos; también se permiten como usos compatibles: los equipamientos administrativos-institucionales, los socio-culturales y los de restauración y comercios destinadas a prestar servicio a las personas usuarios del aparcamiento siempre que quede asegurada la funcionalidad del sistema general.

Norma 4.3.8. Afeciones del sistema general aeroportuario y sistemas de navegación aérea.

1. En materia de legislación aeroportuaria se aplican las siguientes disposiciones:

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n°176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. n°312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. n°162, de 8 de julio).
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. n°276, de 18 de noviembre).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. n°315, de 31 de diciembre).
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero (B.O.E. n°69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. n°292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.
- Real Decreto 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca - Base Aérea de Son San Juan (B.O.E. núm. 77, de 31 de marzo).
- Real Decreto 1425/2018, de 14 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Son Bonet (B.O.E. n°17, de 19 de enero de 2019).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. n°254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. n°88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

- Real Decreto 769/2012, de 27 de abril (B.O.E. n°119, de 18 de mayo), por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Palma de Mallorca.
- Corrección de errores del Real Decreto 769/2012, de 27 de abril, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el plan de acción asociado y el mapa de ruido del Aeropuerto de Palma de Mallorca (B.O.E. n°26, de 30 de enero de 2013).
- Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Palma de Mallorca (B.O.E. n°221, de 14 de septiembre).
- Orden FOM/2550/2011 del Ministerio de Fomento, de 31 de agosto de 2011, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Son Bonet, (B.O.E. n° 231, de 26 de septiembre).
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E. no 315, de 31 de diciembre).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. n°292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n°118, de 17 de mayo).
- Plan Director del Aeropuerto de Palma de Mallorca, aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001 (B.O.E. n°221, de 14 de septiembre).

2. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Palma, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos de Ordenación O.17 de este Plan General, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, en su actual redacción.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, en su actual redacción.

3. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos, Planes de Ordenación Detallada, o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Palma que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas,

deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

4. En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
5. En el Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
6. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del "Plan General de Palma", en los planos de ordenación o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
7. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
8. Según el artículo 10 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas de /os Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para /as operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de /as instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a /os usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y

- vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para /as aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
9. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies /imitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
 10. Los Sistemas Generales de ejecución directa sólo podrán superar las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas si queda acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario y/o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, no generando, en el caso de no materialización, ninguna compensación por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
 11. Son condiciones vinculantes de ordenación las referencias en materia aeronáutica recogidas en el apartado de Observaciones de las Fichas de Planeamiento y Gestión de los sistemas generales.
 12. En materia de servidumbres acústicas se establecen las siguientes determinaciones:
 - 12.1 En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano y como Suelo Rústico de Núcleo Rural afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles los nuevos usos residenciales, ni los dotacionales educativos o sanitarios, ni se admiten las modificaciones de ordenación urbanística y los cambios de usos que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos con respecto al planeamiento que estaba vigente en dichos ámbitos a la entrada en vigor del presente Plan General.
 - 12.2 En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni los usos asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento.
 - 12.3 En los ámbitos clasificados como Rústico, en categoría distinta al Núcleo Rural, afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni los usos asistenciales (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento, ni las modificaciones que supongan un incremento del número personas afectadas por dichos usos.
 - 12.4 Las construcciones que se implanten dentro de las zonas afectados por las zonas de servidumbres aeronáuticas acústicas, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos aislamiento acústico establecidos en el documento básico DS-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles L_{eq} de inmisión ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización. Hará falta que se haga anotación al Registro de la propiedad de que la parcela comporta esta afección con la siguiente redacción:

“Esta finca se encuentra en una zona sometida a servidumbre aeronáuticas acústicas con un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Palma de Mallorca, de $L_d \geq 60 \text{ dB(A)}$, $L_e \geq 60 \text{ dB(A)}$ y $L_n \geq 50 \text{ dB(A)}$ (nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A determinado a lo largo de todos los periodos día, tarde y noche)”

- 12.5 En caso de plantearse la legalización de edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, o usos asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento, que se encuentren en terrenos afectados por las huellas sonoras, habrán de estar convenientemente insonorizadas para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable que se definen en la tabla B del Anexo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización.
- 12.6 En los sistemas generales de nueva calificación por el presente Plan General afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles los usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni el uso asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento.
- En el resto de los sistemas generales afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles las modificaciones que supongan un incremento del número de personas afectadas por los usos residenciales, dotacionales, educativos o sanitarios, uso asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento respecto al planeamiento vigente.
13. El Plan de Ordenación Detallada incorporará en su normativa las siguientes disposiciones:
- Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet.
 - En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
 - En el Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
 - Excepcionalmente, en las zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas, así como en los terrenos que se solapen con las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea y/o con el Área de aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS, podrán superarse las limitaciones indicadas en los puntos anteriores, en los siguientes supuestos:
 - A. Cuando el Ayuntamiento de Palma acredite, mediante certificado o documento oficial suscrito por el Secretario/a, lo siguiente:

En los Suelos Urbanos que mantienen su clasificación respecto al planeamiento general vigente:

 1. Eran Suelos Urbanos en el planeamiento general vigente (PG-98) antes de la aprobación del presente Plan General.
 2. No se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitida (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto al planeamiento general vigente (PG-98).

En los Suelos Urbanos que previamente fueran Suelos Urbanizables y en los Suelos Urbanizables:

1. El planeamiento de desarrollo fue aprobado definitivamente, indicando su fecha de aprobación, así como las modificaciones o revisiones de dicho planeamiento.
2. No se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitida (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto al planeamiento de desarrollo, indicando las condiciones de edificación.

En los Suelos Rústicos de Núcleo Rural que mantienen su clasificación respecto al planeamiento general vigente:

1. Eran Suelo Rústico en categoría de Núcleo Rural, o similar, en el planeamiento general vigente (PG-98) antes de la aprobación del presente Plan General.
2. No se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitida (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto al planeamiento general vigente (PG-98).

B. En caso de que el Ayuntamiento de Palma no pueda acreditar lo solicitado, sólo podrán superarse las limitaciones indicadas en los puntos anteriores si queda acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario y/o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción, debiendo el Ayuntamiento de Palma remitir una propuesta de ordenación concreta que incluya documentación normativa relativa a las alturas de todas las construcciones e instalaciones previstas, incluidos todos sus elementos, así como su ubicación precisa, a fin de dar traslado de dicha documentación normativa a AESA.

Norma 4.3.9. Sistema General de Infraestructuras (SGIF)

1. Comprende los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, relacionadas con el ciclo integral hidráulico, las instalaciones de energía y de telecomunicaciones.
2. En los Planos de Ordenación se identifican los siguientes sistemas generales de Infraestructuras (SGIF).
 - a) Sistema General de Abastecimiento de agua (AG); incluye las redes generales, estaciones de bombeos, Depósitos, ETAP y Estación Desaladora.
 - b) Sistema General de Saneamiento (SA); incluye las redes generales de saneamiento y pluviales, Tanques de Tormentas, y las EDAR.
 - d) Sistema General de Energía eléctrica (IE): líneas de Alta y Subestaciones
 - e) Sistema General de Hidrocarburos y Gas (HG).
 - f) Sistema General de Telecomunicaciones (TC).
 - h) Sistema General de Infraestructura de cauces (c)
3. A pesar de la consideración de Sistema General de los elementos señalados en el apartado 2 anterior, el carácter de ordenación estructural no se extiende al trazado concreto de las nuevas galerías y redes de distribución propuestas que deberán ser definidas en los Proyectos de Obras de Urbanización específicos conforme a los trazados orientativos dispuestos en este Plan.
Se reconoce la titularidad y gestión privada de aquellos terrenos destinados con carácter principal a la implantación de las instalaciones de infraestructuras de energía eléctrica, de hidrocarburos o de telecomunicaciones y que, conforme a la legislación sectorial de aplicación, se consideran servicios de interés económico general, sin tener la condición de servicio público municipal.
4. Los sistemas generales de infraestructuras se regulan por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación, así como en la regulación que sobre condiciones de urbanización establece este Plan General o las que disponga, en su desarrollo, el Plan de Ordenación Detallada.

Se admiten en los terrenos calificados como sistema general de infraestructuras la implantación de depósitos, construcciones e instalaciones vinculadas que sean necesarias para el funcionamiento del servicio público.

Norma 4.3.10. Sistema General de Servicios Urbanos (SGSU)

1. Comprende los terrenos destinados a la implantación de instalaciones y edificaciones en la que se desarrollan servicios públicos de carácter más singular, relacionados con el tratamiento de los residuos sólidos urbanos, la protección civil, el abastecimiento alimentario, la defensa nacional, seguridad pública, cementerio, las instalaciones para el mantenimiento municipal y demás servicios municipales.
2. En los Planos de Ordenación se identifican los siguientes sistemas generales de Servicios Urbanos.
 - a) Centros de gestión de residuos urbanos (GR): comprende las instalaciones de centros de reciclaje municipal definidos en la ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Islas Baleares. También se incluyen otras instalaciones destinadas a residuos, como antiguo vertedero y depósito de vehículos.
 - b) Seguridad-Defensa (SE). Comprende los acuartelamientos o centros destinados a las instituciones o cuerpos cuya tarea es la defensa del Estado o la preservación del orden público.

Se marcan en los planos de ordenación, las instalaciones declaradas zonas de interés para la Defensa Nacional de España, con su zona de seguridad próxima, donde se estará a lo que se dispone en la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y el Real Decreto 689/1978 del 10 de febrero, que desarrolla el anterior. En esta ley se divide en tres tipos zonas de interés de la defensa nacional como son la zona de seguridad próxima, la zona de seguridad lejana y la zona de acceso restringido, sobre las cuales recaen diferentes limitaciones y prohibiciones de aprovechamiento, y eventualmente servidumbres que se indemnizarán según lo previsto en la legislación de expropiación forzosa como consta en el artículo 28 y donde se requiere autorización del Ministerio de Defensa cualquiera nueva obra o actividad.

No obstante, las instalaciones auxiliares o complementarias del Ministerio de Defensa que no tienen el carácter de acuartelamiento y que se localizan en la trama del suelo urbano (como los clubs de oficiales y otros análogos) se le aplicarán las condiciones de los equipamientos institucionales y deportivos.
 - c) Centro Penitenciario (CP). Se corresponde con las instalaciones propias de instituciones penitenciarias.
 - d) Protección Civil (PC). Se corresponde con las Instalaciones de bomberos y otras análogas.
 - e) Instalaciones de ITV (IT). Las destinadas a prestar el servicio de inspección técnica de vehículos.
 - f) Cementerios (CE).
 - g) Centros de Abastecimiento General Alimentario (MA). Se corresponde con las instalaciones de Mercapalma.
 - h) Áreas de Transportes de Mercancías (TM).
 - i) Otros Centros Municipales (AC); se integra el centro de recogida de animales, talleres municipales, almacenamientos, etc, destinados a otros servicios municipales.
3. Sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulan la materia, las construcciones e instalaciones de los servicios públicos existentes se adecuarán a las necesidades del servicio, admitiéndose las obras de conservación, consolidación, rehabilitación, reforma y ampliaciones sin mayores limitaciones que las derivadas de su integración pacífica en el

medio en que se localizan conforme artículo 68 de la LUIB. La implantación de los nuevos servicios públicos singulares, se ajustarán, además de su legislación específica, a las condiciones establecidas en la planificación territorial y urbanística.

4. El Centro Penitenciario se ajustará a las condiciones de la declaración de interés social del Consejo Insular de Mallorca de 19-12-1995 sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3.
5. Las condiciones de edificación aplicables en el conjunto de parcelas edificables que conforman el Sistema General del Centro de Abastecimiento General Alimentario (MercaPalma) serán idénticas a las condiciones previstas para la calificación S2e (con parcela mínima de 700 m2) que se incluyó por el Plan Especial de Modificación y Ampliación de este sistema general aprobado definitivamente el 05.06-2006 para determinadas parcelas. En consecuencia, se extienden estas condiciones a todas las parcelas.

En el caso de necesidad justificada de ampliación de las actuales instalaciones, la empresa pública gestora de MercaPalma podrá instar la declaración de interés general de la mencionada ampliación en terrenos de suelo rústico de régimen general colindantes al actual recinto o bien instar al Ayuntamiento la correspondiente modificación puntual del planeamiento general para extender la calificación del sistema general, acreditando la viabilidad económica de la ampliación del sistema general y asunción de los costes de expropiación por la empresa pública beneficiaria (Merca Palma S.A.)

6. A los Sistemas Generales de servicios urbanos para la gestión de residuos Puntos Limpios o Verdes, previstos en el Plan General les son de aplicación el artículo 31 de la ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears y el artículo 21 del PDS de residuos no peligrosos de la isla de Mallorca.

Los centros de reciclaje tienen que cumplir las prescripciones técnicas que sean aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears y contar con las autorizaciones previstas por la normativa sectorial en materia de residuos

Norma 4.3.11. Adscripción de los Sistemas Generales a efectos de valoración y obtención.

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:
 - a) Sistemas Generales adscritos a Áreas de Reparto; diferenciando entre Sistemas Generales incluidos en áreas de transformación del Suelo Urbano y Sistemas Generales incluidos o adscritos a sectores de Suelo Urbanizable.
 - b) Sistemas Generales no adscritos a Áreas de Reparto.
2. Los Sistemas Generales previstos por este Plan, se delimitan y establecen en el Plano de Ordenación Estructural.

Norma 4.3.12. Obtención de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a Sistemas Generales de uso y dominio público, cuando esté incluido en unidades de actuación de Suelo Urbano o en sectores de Suelo Urbanizable se obtendrá por cesión gratuita con ocasión de la aprobación del instrumento de reparcelación, teniendo los titulares de los terrenos derecho a la adjudicación del aprovechamiento susceptible de apropiación cuando participen de la actividad de ejecución.
2. Si se precisara la obtención anticipada de los Sistemas Generales podrá aplicarse la expropiación u ocupación directa, pudiendo incluso alcanzarse acuerdo de cesión anticipada

con los titulares del terreno así calificado con reserva a su favor del Aprovechamiento Subjetivo a fin de aplicarlo al proceso de reparcelación de la unidad o sector. En el caso de unidades de actuación que tengan determinado como sistema de actuación el de expropiación, los terrenos así calificados se obtendrán mediante expropiación.

3. El suelo destinado a Sistemas Generales en suelo urbano o urbanizable cuando quedando excluido de la delimitación de unidades de actuación o de sectores, pero se encuentre incluidos en las Áreas de Repartos, se obtendrá:
 - a) Mediante expropiación, quedando la Administración subrogada en la atribución de los excesos de aprovechamientos de las unidades y sectores a los que se encuentren adscritos los terrenos a efectos de adquisición.
 - b) O bien, mediante ocupación directa o mediante cesión gratuita por acuerdo con los propietarios de dichos terrenos que se adhieran al proceso de reparcelación en los ámbitos de las unidades de actuación o sectores que tengan aprovechamientos objetivos que excedan del aprovechamiento medio del área de reparto en el que se incluyan.
4. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando no esté incluido en unidades de actuación o sectores ni estén incluidos en Áreas de Reparto se obtendrá mediante expropiación.
5. Los sistemas generales en suelo rustico se adquirirán mediante expropiación forzosa.
6. Cuando la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras o Servicios Urbanos no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos, algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

Norma 4.3.13. Condiciones para la ejecución de Sistemas Generales.

1. Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y prioridades temporales previstos por este Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan. No obstante, el Ayuntamiento podrá ejecutar los sistemas generales, una vez obtenidos por cualquiera de los mecanismos previstos en la Legislación y Normativa vigentes, adelantando los plazos previstos en beneficio de la consecución de los objetivos del Plan.
2. Las obras de los Sistemas Generales se gestionarán como obras públicas ordinarias. No obstante, los Sistemas Generales incluidos en la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable deberán ejecutarse conjuntamente con las obras de urbanización de cada sector, salvo en el caso de que se precise su ejecución anticipada

SECCIÓN II. OTROS ELEMENTOS CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Norma 4.3.14. Otros elementos de incidencia territorial que conforman la estructura general de Palma.

1. Aun cuando no tengan la consideración de sistemas generales, se reconocen como elementos integrantes de la Estructura General y Orgánica a los equipamientos comerciales de alcance territorial que se identifican en la Norma 4.2.5 apartado 2 y al equipamiento religioso de alcance territorial de La Catedral de Palma.

2. Los equipamientos comerciales de alcance territorial se regulan por lo establecido en la Norma 4.2.5 de este Plan.
3. El equipamiento religioso de la Catedral, por ser elemento catalogado se regula por los contenidos de la ficha de catalogación.

CAPÍTULO IV. LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

Artículo 4.4.1. La Infraestructura Verde de Palma. Definición y funciones.

1. El Plan reconoce a la Infraestructura Verde como elemento estructurante del territorio municipal y fundamento del nuevo modelo urbano-territorial que configura este planeamiento general.
2. La infraestructura verde es una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada de sistemas naturales y seminaturales y otros elementos ambientales diseñada y gestionada para la conservación de los ecosistemas y el mantenimiento de los servicios que nos proveen.
3. La Infraestructura verde está formada por los elementos que fomentan la conectividad natural de los hábitats terrestres y constituye el sistema territorial básico del término de Palma, quedando integrada tanto por los sistemas y elementos de más relevante valor ambiental y alta biodiversidad (bosques autóctonos, la red de torrentes y zonas húmedas), las grandes zonas agrícolas y ganaderas, así como los elementos que cumplen la función de corredores ecológicos, como son: la vegetación asociada a los torrentes, los caminos rurales, los elementos de conectividad en zonas agrarias (arbustos, bosquecillos), el litoral costero y todos aquellos elementos señalados como corredor ecológico. También incluye, entre otros, los espacios libres y zonas verdes públicas más relevantes, incluso si se encuentran en el suelo urbano o urbanizable, que permitan su conexión con el resto de elementos de este sistema.

Norma 4.4.2. Sistemas y elementos integrantes de la Infraestructura Verde.

1. Forman parte de la infraestructura verde del Plan General de Palma los siguientes sistemas y elementos como zonas a conservar y potenciar:
 - a) Áreas de servicios ecosistémicos en suelo rústico protegido con funciones de servicios ecosistémicos:
 - Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección. Incluyen los espacios naturales protegidos con figuras propias de la normativa de Patrimonio Natural: Parque Nacional, Paraje Natural y Red Natura 2000 (LIC, ZEC y ZEPA).
 - Áreas naturales de especial interés. Incluyen parte del Paraje Natural de la Serra de Tramuntana.
 - Áreas de interés Natural por planeamiento general. Incluyen los Sistemas Generales de Espacios Libres en suelo rústico.
 - Áreas rurales de interés paisajístico.
 - Zonas de Interés Paisajístico protegidas por planeamiento general.
 - Áreas de prevención de riesgos.
 - b) Elementos que cumplen la función de corredores ecológicos
 - Los terrenos pertenecientes al dominio público natural tales como el dominio público marítimo-terrestre y el hidráulico con independencia de la clase de suelo a la que pertenezcan.

- Las zonas húmedas.
- La red de caminos rurales.
- Áreas de protección territorial.

Igualmente, tienen función de corredor ecológico los sistemas generales de espacios libres en cualquier clase de suelo.

c) Elementos del suelo rústico común que cumplen la función de zonas de amortiguamiento

- Áreas de interés agrario (SRC-AIA).
- Áreas de Transición (AT).
- Suelo Rústico General (SRC-SRG)

d) Elementos asociados a los usos urbanos:

- Incluye la red de sistemas generales de espacios libres (excepto los que están en suelo rústico) y los sistemas locales de espacios libres (que tenga la consideración de parque o jardín).
- Los conectores verdes urbanos y territoriales, formados por la red viaria a la que se le otorga la función de conectividad ecológica y del fomento de la movilidad no motorizada mediante, entre otros, espacios ajardinados, arbolado viario y calles de uso preferente para peatones y bicicletas. Participan de los conectores verdes urbanos los equipamientos públicos que den continuidad a la infraestructura verde.
- Las parcelas urbanas con calificación de uso privado o público que, por contar con masas forestales o hábitats significativos, cumplen en la actualidad la función conectora y debe asegurarse su preservación básica y, por ello, contar con limitaciones en la forma de implantación del volumen edificatorio sin que suponga reducción del aprovechamiento atribuido por el planeamiento. A tal fin, se podrán arbitrar las soluciones de ordenación de la edificación previstas en la Norma 6.3.2 apartado 11.

2. Se definen como Zonas a Restaurar las zonas degradadas que deben ser restauradas. Corresponden a los suelos que han sufrido transformaciones, ya sea por la actividad extractiva, de urbanización o de movimiento de tierras y que requieren de actuaciones complementarias para recuperar sus valores naturales. Vienen señaladas en el plano de ordenación de suelo rústico.
3. El Plan Especial del parque agrario definirá en su ámbito otros elementos complementarios de la infraestructura verde.

Norma 4.4.3. Naturaleza y alcance de las determinaciones sobre la Infraestructura Verde.

1. Los sistemas y elementos integrantes de la Infraestructura Verde identificados en el apartado 1.a) y 1.b) del artículo anterior, además de los sistemas generales de espacios libres, pertenecen a la ordenación estructural.
2. No obstante, la concreción de la delimitación de los sistemas de la Infraestructura Verde localizados en suelo urbano y urbanizable, en ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo, será determinada definitivamente por el instrumento de la ordenación detallada que, en todo caso, asegurará su conectividad al resto de sistemas que la integran a través de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales.
3. La delimitación de la Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación urbanística ni de clasificación. Sus distintos elementos se adscriben a aquellas

clases, categorías (o subcategorías) o zonas identificadas por este Plan General congruentes con su localización, características físicas y naturales y considerando la función territorial específica que cumplen.

Norma 4.4.4. Régimen jurídico aplicable a los terrenos pertenecientes a la Infraestructura Verde

1. El régimen jurídico aplicable a los terrenos identificados como pertenecientes a la Infraestructura Verde será el resultado de la integración de las disposiciones de estas Normas establecidas en este Título, así como las establecidas en el Título VI (normas de protección ambiental) y, en su caso, del Título VII (suelo rústico) que le sean de aplicación en función de su objeto, así como las disposiciones específicas derivadas de la legislación sectorial de aplicación que tendrán prevalencia en caso de incompatibilidad con aquéllas.
2. En los Planes Parciales y Planes Especiales se deberá justificar la integración en la ordenación detallada propuesta de los elementos que forman parte de la Infraestructura Verde. En todo caso, se ha de garantizar que las actuaciones urbanizadoras, edificatorias o instalaciones propuestas en las actuaciones de transformación fomenten la conectividad de los elementos que componen la Infraestructura Verde.
3. Todas las intervenciones de implantación de urbanización, nueva edificación o reforma de las construcciones en los sistemas y elementos integrantes de la Infraestructura Verde deberán acompañar a la solicitud de autorización un estudio de integración de la Infraestructura Verde que acredite la continuidad del sistema y la preservación de sus objetivos y funciones.
4. Para la mejora de la ordenación y protección de los elementos de la infraestructura se podrá formular un Plan Especial de Infraestructura Verde; se recomienda su formulación en el primer cuatrienio de programación del Plan General. Este Plan Especial estará facultado para ampliar, de forma justificada, la red de conectores verdes. Este instrumento urbanístico hará un diagnóstico detallado por ámbitos y elementos (Áreas de servicios ecosistémicos, corredores ecológicos, zonas de amortiguación y elementos asociados a los usos urbanos) y concretará las condiciones específicas para cada uno de ellos para garantizar la conectividad de los hábitats y el resto de objetivos de la infraestructura verde.

En todo caso, la formulación futura del Plan Especial no impedirá la ejecución directa e inmediata de proyectos ambientales de intervención en los elementos de la infraestructura verde para su asegurar su preservación o mejorar su funcionalidad conectora.

5. El régimen jurídico específico de las zonas a restaurar se hace en la Norma 6.3.6.

CAPÍTULO V. MEDIDAS PARA ASEGURAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA, ADECUADA Y ASEQUIBLE

Norma 4.5.1 Determinaciones del Plan General sobre reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

1. Este Plan General establece (de acuerdo con el artículo 37.y LUIB) en las fichas de ordenación y gestión de los sectores de suelo urbanizable la determinación de la reserva concreta de número de viviendas y de edificabilidad residencial con destino a algún régimen de protección pública que tiene que disponerse en cada sector con uso residencial en función de su intensidad y densidad. En todo caso, se asegura íntegramente que queda reservado en cada sector como mínimo el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad de los usos residenciales previstos y se cumple con el artículo 37.c) de la LUIB que prevé que el incremento de densidad global residencial respecto a la fijada a los

instrumentos de ordenación territorial se tenga que destinar a vivienda con algún tipo de protección pública.

2. Este Plan General establece en las fichas de ordenación y gestión de las áreas de renovación urbana (ARU) y de las áreas de reforma interior de aquellos ámbitos con usos residenciales -en los que la ordenación detallada se remite a Plan Especial- la reserva concreta de número de viviendas y de edificabilidad residencial con destino a algún régimen de protección pública que debe disponerse en cada área.

En todo caso, este Plan General asegura que en el conjunto de los ámbitos de áreas de renovación urbana y áreas de reforma interior, con independencia de su uso predominante, se realiza una reserva con destino a algún régimen de protección pública de como mínimo el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad total residencial de estas actuaciones del suelo urbano.

3. Para las actuaciones que ordene el POD, así como para nuevas actuaciones de transformación urbanística que se prevean en expedientes de modificación de este Plan General, se exigirá la reserva mínima de vivienda sometida a algún régimen de protección pública conforme a las siguientes determinaciones:

- a) En actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable que se habiliten mediante expediente de modificación puntual de Plan General, se reservará como mínimo el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad de usos residenciales previstos y se adicionará como reserva la derivada del incremento de densidad global residencial respecto a la fijada por los instrumentos de ordenación territorial en aplicación del artículo 37.c) de la LUIB
- b) En áreas de renovación urbana y de reforma interior que ordene detalladamente el POD y, en su caso, en las nuevas áreas de reforma interior y de renovación urbana (que se propongan en expedientes de modificación de este Plan General) que tengan uso predominante residencial, se reservará como mínimo el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad de usos residenciales plurifamiliares previstos.
- c) En las áreas renovación urbana y de reforma interior que ordene detalladamente el POD o que surjan en expedientes de modificación de Plan General) con uso residencial no predominante, se reservará como mínimo el suelo correspondiente al 20% de la edificabilidad de los usos residenciales plurifamiliares previstos.
- d) En las actuaciones de dotación de uso predominante residencial se reservará como como mínimo el 20% de la edificabilidad de usos residenciales plurifamiliares previstos, sobre el incremento de aprovechamiento establecido por el nuevo plan respecto del atribuido por el planeamiento anterior. No obstante, de manera excepcional y justificada, se podrá eximir de la reserva en esta tipología de actuaciones en aquellos casos en los que la Administración obtenga un porcentaje de cesión de aprovechamiento superior al 15% del incremento de aprovechamientos

Las fichas de las actuaciones de transformación urbanística fijarán concretamente la reserva mínima de cada actuación conforme a las determinaciones anteriores.

La localización de las zonas de reserva, como regla general, será uniforme para todos los ámbitos de actuación de transformación urbanística. Si, excepcionalmente, se modifica el reparto uniforme, se tiene que justificar esta decisión en la memoria del instrumento de planeamiento, bien por razón de la incompatibilidad de la tipología edificatoria prevista con la construcción de viviendas de protección oficial, o bien por razón del resultado de la memoria de viabilidad económica de la actuación de transformación urbanística en función de su dimensión. En todo caso, se tiene que acreditar la no-generación de segregación espacial. Tiene que procurarse siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la libre y, si puede ser, hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio.

4. En todo caso, se justificará que en el conjunto de las actuaciones de transformación urbanísticas en suelo urbano se garantiza una reserva de como mínimo el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad total residencial atribuida a las actuaciones. A estos efectos, no se tendrá en cuenta en el cómputo aquellas actuaciones de transformación derivadas del planeamiento anterior identificadas como transitorias (T) en los apartados 1.2, 1.3 y 1.4 de la Norma 3.2.6 o que tengan aprobado el proyecto de reparcelación o se encuentre en tramitación en el momento de aprobación definitiva del POD (o de la modificación de planeamiento pretendida).

Norma 4.5.2. La afección urbanística de vivienda protegida.

1. En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, únicamente podrán edificarse, en las parcelas en las que se concreta esta calificación detallada, aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en el artículo 62 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación, y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.
2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda.
3. En ningún caso el uso de vivienda protegida (HP) podrá ser sustituido por el uso de vivienda libre.
4. Sin embargo, el uso de vivienda protegida también podrá desarrollarse con carácter potestativo en todas las parcelas calificadas con el uso residencial, aunque no estén identificadas específicamente de HP. Igualmente, podrá implantarse la vivienda protegida en parcelas destinadas a establecimientos turísticos en los términos previstos en la legislación de turismo y de vivienda.

Norma 4.5.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

1. La ubicación concreta de la afección de viviendas protegidas en parcelas resultantes en cada sector o área no se integra en la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
 - a) Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del Suelo Urbanizable.
 - b) Al Plan Especial en las áreas de reforma interior o renovación urbana con ordenación pormenorizada diferida.
 - c) Al Plan de Ordenación Detallada, en los demás casos, salvo que se remita a Estudio de Detalle su disposición en parcela que también admita otras viviendas no sometidas al régimen de protección.
2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
 - 1ª Procurarán asignar la afección de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, la asignación de manzana o parcelas independientes se localizarán en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

- 2º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.
- 3.º Preferentemente la calificación de viviendas de protección oficial se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios sin que presente la concentración de estas viviendas en una zona concreta del ámbito.

Norma 4.5.4. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

1. La edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de transformación con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.
2. Cuando en una actuación edificatoria en solar del suelo urbano no sometido a actuación de transformación, se incorpore voluntariamente por la persona promotora viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el POD permitirá que el índice de intensidad de uso residencial (Ir) aplicable sea el resultado de aplicar una reducción del diecisiete por ciento (17%) a la ratio de superficie de parcela neta por vivienda asignada con carácter ordinario a la zona de edificación. El POD asegurará que como mínimo el incremento de viviendas (respecto al resultante del índice ordinario) sea destinado a vivienda sometida al régimen de protección pública.

En términos de superficie edificable (Irc), el índice de intensidad del uso residencial para un solar cuando el suelo de uso residencial se destine íntegramente a vivienda de protección oficial, será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial (conforme Ley 5/2018 de vivienda de las Islas Baleares, modificada por Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero. No obstante, si de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial (Ir) establecido en términos de superficie neta, resulta una densidad superior se aplicará éste.

3. En parcelas sin edificar del suelo urbano ya urbanizado que provengan de actuaciones de transformación, podrá aumentarse el número de viviendas asignado por el planeamiento a cada parcela hasta conseguir una ratio media de al menos 95 m² de superficie construida por vivienda, siempre que el incremento del número de vivienda respecto al asignado por el plan se destine en su totalidad a vivienda protegida. No podrá aplicarse esta medida en aquellos ámbitos en los que, con el incremento de densidad posibilitado, el total supere el límite de 75 viviendas/ha. Y en ningún caso, el incremento será superior al 30% del número original otorgado por el planeamiento.
4. En parcelas sometidas a actuaciones de transformación previstas en este Plan el número de viviendas se ajustará a la regulación del apartado 1 de este precepto y a la Norma 4.5.2.

Norma 4.5.5. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de viviendas protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación pública en las plusvalías que se generen en sectores y áreas de renovación y reforma interior calificadas con el uso residencial, se materializarán preferentemente en parcelas calificadas de viviendas protegidas.

No obstante, en ámbitos en los que la reserva de vivienda protegida represente porcentajes superiores al 50% del número de viviendas, el aprovechamiento municipal podrá materializarse, también, en terrenos aptos para la promoción de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.

2. Al menos el cincuenta por ciento (50%) de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a vivienda en régimen alquiler para los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Norma 4.5.6. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas.

1. El plazo de inicio de la edificación para las parcelas calificadas como viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será de dos (2) años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Balear de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.
2. En aquellos ámbitos que, de conformidad con las previsiones de este Plan General, se establezcan reserva de viviendas acogidas a algún régimen de protección, las obras de urbanización correspondientes a la fase en que localicen deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3) años a contar desde la aprobación del instrumento que establezca su ordenación pormenorizada y deberán estar finalizadas en el plazo de dos (2) años a partir de la aprobación de su Proyecto de Urbanización. En la programación de las fases de ejecución de la obra urbanizadora que incluyan los Proyectos de Urbanización, se priorizará la correspondiente a aquellas manzanas en que se localice la reserva de vivienda protegida.
3. El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la Calificación Provisional de las mismas otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Dicho plazo de finalización será con carácter general de treinta (30) meses, pudiendo ampliarse excepcionalmente por otros quince (15) meses.
4. Si no se cumplen los plazos de edificación establecidos, previa declaración de incumplimiento, las parcelas se inscribirán en el Registro de Solares sin edificar y se estará a lo dispuesto en la norma 4.5.11.

Norma 4.5.7. Planes Especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública.

Podrán formularse en cualquier momento (de conformidad con el artículo 12 del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda) Planes Especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública con la finalidad de delimitar una o diversas áreas residenciales de promoción pública en suelo urbano o urbanizable de titularidad pública y establecer, de conformidad con los principios y normas de este Plan General, las determinaciones necesarias para proceder a la ejecución de las actuaciones de desarrollo y construcción de vivienda protegida y alojamiento dotacional público del ámbito.

El Plan Especial, en su ámbito, podrá incrementar la reserva de vivienda protegida establecida en las actuaciones de transformación.

Norma 4.5.8. Medidas de políticas públicas de viviendas en áreas urbanas vulnerables.

1. Se elaborarán Programas de Revitalización y Mejora de Barrios en las siguientes áreas de mayor vulnerabilidad: Cala Major (15-01), Gènova (18-01), Son Dureta (24-01), Son Roca (31.01), Los Almendros-Son Pacs (34.01), Cas Capiscol (45.01), Camp Redó (46.01), La Indioteria-urbà (52.01), Indioteria rural (53-01), Mare de Déu (57.01), SonCladera (58-02), Son Ametler (59-01), Rafal Nou (60.01), Son Fortesa (62.01), Son FortesaSud (64-01), Son Gotleu (65.01), Can Capes (66.01), Son Canals (67.01), Soledat Nord (68- 01), Estadio

Balear (69.01), Pere Garau (70-01), Foners (71.01). Es Col d'en Rabassa (77-01) y S'Arenal (82-01).

Igualmente se elaborarán este tipo de Programas en los Núcleos Urbanos Tradicionales que ha de delimitar el Plan de Ordenación Detallada.

2. El Programa de Mejora y Revitalización de Barrio tiene por la finalidad la adopción de un conjunto coordinado y complementario de medidas para la revitalización y mejora de calidad urbana de la ciudad existente. Entre otras, se incluirá:
 - 2.1. La implementación de medidas de fomento para la rehabilitación de la edificación e incorporación de soluciones de eficiencias energética y accesibilidad universal en las edificaciones construidas antes de 1990.
 - 2.2. La ejecución de equipamientos multifuncionales de barrios en parcelas calificadas como dotacionales.
 - 2.3. La ejecución de proyectos de obras ordinarias de intervención en el espacio público vinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para el disfrute ciudadano.
 - 2.4. En su caso, la propuesta de formulación de un Plan Especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública o/y delimitación de área de tanteo y retracto.
 - 2.5. En su caso, en función del nivel de vulnerabilidad, la implementación de medidas complementarias vinculadas a desarrollar iniciativas de economía social.
 - 2.6. Igualmente, se adoptarán medidas para la puesta en valor de aquellos elementos del patrimonio histórico de mayor interés ambiental y paisajístico del barrio.
3. Igualmente, de conformidad con el artículo 21 bis de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, el Ayuntamiento para promover la rehabilitación de inmuebles en las unidades funcionales del apartado 1 anterior puede delimitarlas como áreas de conservación y rehabilitación, previo trámite de información pública y audiencia a las demás administraciones concernidas. Si la declaración de un área de conservación y rehabilitación prevé la obtención de financiación procedente del Gobierno de la Comunidad Autónoma o del Gobierno del Estado mediante los planes de vivienda convenidos, la delimitación deberá realizarse de acuerdo con la consejería competente en materia de vivienda.

Norma 4.5.9. Delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

De conformidad con el artículo 107 de la LUIB, a efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento urbanístico, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, el Ayuntamiento podrá delimitar en suelo urbano o suelo urbanizable áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración actuante, por un plazo máximo de diez años, salvo que al delimitar el área se haya fijado otro menor.

La delimitación de las áreas de tanteo y retracto se realizará con carácter preferente en:

- a) En los ámbitos de los sectores y áreas de renovación urbana que cuente con reservas de vivienda protegida superiores al mínimo legal y se produzcan incumplimientos de programación.
- b) En los ámbitos de las áreas de reforma interior siguientes remitidas a Plan Especial: ARI Calle Aragó y ARI Camp Redó.
- c) En las Áreas Funcionales que precisan de la formulación de Programas de Revitalización y Mejora de Barrios, con el objetivo de delimitar ámbitos con a parcelas no edificadas y edificaciones en mal estado.
- d) En las áreas de renovación urbana que se delimiten en Calle Manacor.

La delimitación se realizará a través del procedimiento de delimitación de unidades de actuación previsto en el artículo 73 de la LUIB y el régimen de las transmisiones quedará sujeta a la obligación de notificación del artículo 108 de esta ley.

Norma 4.5.10. El alojamiento dotacional.

1. Son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se destinarán de forma preferente a colectivos especialmente vulnerables y, en especial, a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos.
2. El alojamiento dotacional se podrá implantar:
 - a) Necesariamente, en parcelas dotacionales específicamente calificadas con destino a Alojamiento Dotacional en el planeamiento detallado.
 - b) Potestativamente, en parcelas dotacionales calificadas con destino a equipamiento Multifuncional, conjuntamente con otros usos dotacionales compatibles con el uso residencial.
 - c) Con carácter compatible, en parcelas calificadas con uso de equipamiento deportivo, sanitario o sociocultural, siempre que se respete el uso mayoritario de la calificación propia. No obstante, en parcelas calificadas de asistencial, podrá tener el carácter de uso compatible o de uso principal.
 - d) Con carácter exclusivo en parcelas destinadas por el Plan a otros usos dotacionales, previa aprobación del Ayuntamiento Pleno, siguiendo el procedimiento del artículo 73 de la LUIB (conforme la previsión del artículo 59.1) motivado en una situación de urgencia social y siempre que el equipamiento previsto no sea necesario para el área funcional correspondiente.
 - e) En parcelas calificadas con uso residencial de titularidad pública.
3. La implantación del Alojamiento Dotacional se realizará de conformidad con las condiciones de ordenanza de la parcela dotacional o de uso residencial. No obstante, en las parcelas con calificación dotacional se admite un ajuste de los parámetros de ocupación y edificabilidad ordinarios en un porcentaje no superior a un 20%., debiendo quedar justificada su necesidad e integración en el entorno urbano mediante la formulación de un Estudio de Detalle, sin que ello no suponga incremento de alturas.

Norma 4.5.11. La vinculación a vivienda protegida de la ejecución sustitutoria forzosa por incumplimiento del deber de edificar.

1. Las parcelas con condición de solar tras el oportuno expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar, deberán ser inscritas en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar e iniciarse el expediente de sustitución forzosa de las personas propietarias, donde se determinará el justiprecio del solar mediante un procedimiento individualizado o por tasación conjunta, con una minoración del 25 % (de conformidad con el artículo 116 LUIB).
2. Las parcelas con uso plurifamiliar inscritas en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar con capacidad de materializar más de diez (10) viviendas deberán ser vinculadas en el proceso de ejecución sustitutoria forzosa a la construcción de viviendas protegidas. A tal fin, la Administración o el beneficiario de la expropiación o, en su caso, la persona promotora adjudicataria del concurso de sustitución, deben destinar la edificación a algún régimen de protección pública, aplicándose a efectos de intensidad residencial las reglas del apartado de la Norma 4.5.4. La Administración también podrá destinar la edificabilidad a alojamiento dotacional.

TÍTULO V,

NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO, PALEONTOLÓGICO, ARQUEOLÓGICO Y AMBIENTAL

CAPÍTULO I EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PALMA.

Norma 5.1.1. El Catálogo de Elementos y Espacios Protegidos de Palma.

1. El Plan de Ordenación Detallada (POD), conforme a la previsión del artículo 41. f) de la LUIB, constituirá el Catálogo General de Elementos y Espacios Protegidos, como instrumento para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio, sea cual sea su clase y categoría de suelo.
2. También se considerarán integrados en el Catálogo general de Elementos y Espacios Protegidos del POD de Palma todos los elementos y espacios protegidos por los Planes Especiales y Planes Parciales asumidos por el POD como Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

Norma 5.1.2. Niveles de protección de los elementos incluidos en el catálogo.

El Catálogo de elementos y espacios protegidos del POD establecerá las determinaciones de preservación de acuerdo con los siguientes niveles de protección:

1. Nivel de protección integral.

En este nivel se incluirán las construcciones, recintos u otros elementos que, por su carácter singular o monumental o por razones históricas o artísticas, deben ser objeto de una protección integral para preservar sus características arquitectónicas o constructivas originarias

En el nivel de protección integral, se admite establecer una subcategoría que englobe los elementos de un valor elevado que, debido al deterioro, requieren obras de cierta entidad para asegurar su permanencia o retorno a un estado original.

También se pueden incluir en esta subcategoría los elementos que, aunque son objeto de un nivel de protección integral, poseen anexos no protegidos o con un nivel de protección menor, donde se pueden llevar a cabo obras de mayor entidad necesarias para la continuación de su uso.

2. Nivel de protección parcial.

En este nivel se incluirán las construcciones, recintos y demás espacios que, por sus valores históricos o artísticos, deben ser objeto de protección dirigida como mínimo a preservar los elementos que definen su estructura arquitectónica o espacial y los que presentan un valor intrínseco.

3. Nivel de protección ambiental.

En este nivel de protección deben incluirse las construcciones y recintos que, aunque de forma individual o independiente no presentan un valor especial, contribuyen a definir un ambiente que merece protección por la estética, el carácter típico o tradicional.

4. Nivel de protección derivado de la legislación especial.

Los bienes declarados de interés cultural y los catalogados según la legislación especial de patrimonio histórico de las Illes Balears, así como los que son objeto de protección por figuras o instrumentos de planificación medioambiental u otra legislación análoga se rigen por la normativa específica y deben recoger en el catálogo municipal (POD) que, en ningún caso, puede conferirles un nivel de protección inferior al que derive de la legislación especial mencionada, y debe hacer referencia expresa a la figura o instrumento de protección especial que el afecta.

Norma 5.1.3. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los edificios incluidos en el Catálogo.

1. Los propietarios de edificios incluidos en el Catálogo de Elementos y Espacios Protegidos tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Igualmente tienen, además de las obligaciones genéricas de conservación del punto 1 anterior, la obligación de realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en el planeamiento.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en las Normas del Plan General y del POD.
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos como bienes catalogados, se atenderá a lo que se dispone en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, y la Ley 1/2005 de 3 de marzo, de reforma de la ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, sin perjuicio del que se establece en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.
6. No se otorgarán licencias de obras y/o actividades en parcelas con elementos catalogados que no se encuentren en adecuado estado de conservación, salvo que el proyecto contemple la intervención de conservación, consolidación o, en su caso, de rehabilitación que corresponda conforme a su régimen específico de catalogación.

Norma 5.1.4. Otros elementos de interés etnológico y paisajístico. Molinos de viento de extracción de agua.

1. Los molinos de extracción de agua cuentan con valores de interés etnológico y paisajístico merecedores de protección a través de su catalogación.
2. La protección de los molinos se realizará mediante su catalogación por el Plan de Ordenación Detallada.

CAPÍTULO II. LA PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL.

SECCIÓN I. CONJUNTOS TERRITORIALES DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Norma 5.2.1. Conjuntos territoriales de protección patrimonial mediante ordenación específica.

1. El POD configurará como Zonas de Regulación Específica los siguientes ámbitos de interés patrimonial:

- a) El ámbito del Centro Histórico que integra el Conjunto Histórico de Palma declarado BIC y zona de Avenidas de su entorno que se regulará conforme se dispone en la norma siguiente.

La zona Centro Histórico es el área situada dentro del perímetro definido por el trazado de las Avenidas Gabriel Alomar i Villalonga y Alexandre Rosselló, plaza d'Espanya, avenidas Joan March, Comte de Sallent, vías Alemanya y Portugal y Paseo Mallorca. Por la parte inferior, desde Ronda Mitjorn, Paseo de Sagrera, el Parc de la Mar, excluida la Autopista de Levante, hasta el inicio de las Avenidas. También, el resto del ámbito de la declaración de Conjunto Histórico que incorpora el área pública de la Feixina.

- b) El ámbito del conjunto histórico de El Jonquet declarado BIC (19-11-2009), que estará regulado por el Plan Especial de Protección de El Jonquet aprobado definitivamente (26.11.2020).
- c) El ámbito del Plan Especial de Protección Ambiental de Santa Catalina aprobado definitivamente con fecha 28/10/2021.

Norma 5.2.2. Regulación de la ordenación en el Centro Histórico.

1. El ámbito del Centro Histórico se regulará directamente por el POD y su Catálogo, sin perjuicio de que este decida la asunción de la ordenación ya establecida en Planes Especiales aprobados (antes de la entrada en vigor de este Plan) en concretas zonas (que pueden quedar vigentes mediante su reconocimiento por el POD como Ámbitos de Planeamiento Incorporados o bien, quedar su ordenación detallada directamente integrada en el POD, con derogación formal de los citados Planes Especiales). El ámbito de ARI 10-01 El Temple, por constituir una actuación de transformación urbana, seremite la ordenación detallada a Plan Especial que, en todo caso, debe respetar las determinaciones establecidas en estas normas.

2. La regulación de la ordenación del ámbito del Centro Histórico se hará por el POD a través de dos instrumentos de calificación:

- a) La calificación del suelo en zonas edificables y sistemas de espacios libres públicos.
- b) La calificación de protección o preservación edificatoria específica de cada parcela o edificio.

Y se completará con la protección de los elementos y conjuntos en el Catálogo. De esta forma se asegura el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del centro histórico, así como también de las características generales de su ambiente.

3. El régimen de intervenciones en edificaciones no catalogadas será preferentemente el de rehabilitación, especialmente en el interior de la delimitación del Conjunto Histórico y en aquellos inmuebles identificados como de preservación arquitectónica y ambiental. En el ámbito del conjunto histórico, las sustituciones de edificios serán consideradas excepcionales.

Norma 5.2.3 Rutas de interés cultural, de interés natural y paisajístico y de piedra en seco:

1. De acuerdo con las determinaciones del Plan territorial Insular de Mallorca, se definirán por el Plan de Ordenación Detallada las rutas de interés cultural, así como las rutas de interés natural y paisajístico incluidas en el término municipal de Palma, a fin de difundir la realidad patrimonial, promover su conservación y potenciar su conocimiento y comprensión.
2. El trazado de rutas de piedra en seco, identificado a los planos de información de caminos del Plan General se regulará por las determinaciones del Plan Especial de Protección y Ordenación de las rutas de piedra en seco del Consejo Insular de Mallorca.

SECCIÓN II. ELEMENTOS MERECEDORES DE PRESERVACIÓN.

Norma 5.2.4. Preservación arquitectónica de edificios no catalogados en el exterior del Conjunto Histórico.

El POD debe establecer una regulación que permita preservar los elementos fundamentales que caracterizan a los edificios que, sin tener el valor de los inmuebles catalogados, debido a las características de fachada o tipología, tengan un interés ambiental.

Norma 5.2.5. Elementos rurales de interés etnológico.

Se protegerán por el POD los bienes de interés etnológico correspondientes a muros de piedra seca, marjades, hornos de cal, caminados empedrados, fuentes de minas y otros elementos rurales que se incluyen en el Catálogo.

CAPÍTULO III. DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE.

Norma 5.3.1. Derecho a la calidad paisajística.

1. Se reconoce el derecho de las personas al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio.
2. Corresponde al POD desarrollar las medidas para hacer efectiva el derecho al paisaje.

Norma 5.3.2. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, a su contexto y ambiente urbano en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - 1.1. Las nuevas construcciones y edificaciones, y alteraciones de las existentes en su diseño y composición deberán adecuarse al entorno urbano en el que estuvieren situadas, así como a sus propios valores en el caso de intervenciones en el propio edificio.
 - 1.2. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que se ofrezcan de los diversos Conjuntos Históricos declarados en el término, así como en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
 - 1.3. En los ámbitos de los núcleos urbanos tradicionales también se exigirán las normas de adaptación al entorno.
2. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración, con un estudio técnico justificativo de su integración y adaptación al medio físico.
3. Las obras de edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo serán informados por la Comisión de Calidad Urbana o, en su caso, por la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje, en función de su objeto.

Norma 5.3.3. Preservación paisajística de los elementos fundamentales de la Infraestructura Verde.

Se respetarán las disposiciones de la Norma 4.3.4 para la preservación visual y visibilidad de los elementos integrantes de la Infraestructura Verde.

Norma 5.3.4. Programa de restauración de zonas degradadas de la Infraestructura Verde.

El Plan Especial de Infraestructura Verde incorporará un programa de restauración y renaturalización de zonas degradadas integrantes de la Infraestructura Verde.

Norma 5.3.5. Unidades de integración paisajística y ambiental de carácter supramunicipal.

1. Se clasifican como suelo rústico los terrenos que se integran en las siguientes unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal delimitadas por el PTIM en el término de Palma:
 - Unidad paisajística 1. Serra Nord y la Victòria
 - Unidad paisajística 2: Xorrigo, Massís de Randa, parte sur de las Serres de Llevant y Puig de Bonany.
 - Unidad paisajística 4: Badia de Palma y Pla de Sant Jordi
2. El Plan General atribuye la categoría de rústico que a cada zona de Unidad Paisajística corresponde en función de los diversos criterios de ordenación y preservación adoptados por este Plan.
3. Para la implantación de instalaciones y edificaciones en los ámbitos de las Unidades Paisajísticas supramunicipales el POD establecerá los límites máximos de superficie, ocupación y altura admitidos; esta regulación del POD en ningún caso superará los admitidos como máximo en el artículo 5 del Decreto Ley artículo 5 del D9/2020 y establecerá las condiciones para asegurar los objetivos de integración paisajística y ambiental en estas unidades.
4. En las unidades paisajísticas 1 y 2 del suelo rústico no se podrán situar las nuevas edificaciones en zonas con pendiente mayor al 20%.

Norma 5.3.6. Identificación y delimitación de los Núcleos Urbanos Tradicionales.

1. Son núcleos urbanos tradicionales (NT) las siguientes zonas del suelo urbano: Génova, Son Serra, Son Llul, La Vileta, Son Rapinya, Son Espanyolet, El Secar de la Real, Establiments, Son Sardina, El Molinar, Coll d'en Rabassa, es Pil-larí, S'Aranjassa, Sant Jordi, La Casa Blanca y Els Hostalets.

2. El Plan de Ordenación Detallada delimitará el área territorial de preservación en cada núcleo y que se corresponderá con el ámbito en que se concentran las edificaciones originarias de cada asentamiento.
3. El POD establecerá las medidas de preservación para los Núcleos Urbanos Tradicionales.
4. A los efectos de regulación de estancias turísticas en viviendas y control de intervenciones por la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano, las zonas urbanas de El Terreno (según la delimitación del PERI aprobado definitivamente el 08.06.2007) y el ámbito La Soledat-Sud- P. Llevant (API 72-02 PERI aprobado 07.11.2005) tendrán un tratamiento similar a los núcleos urbanos tradicionales.

Norma 5.3.7. Desarrollo del Área de Intervención Paisajística Entorno La Real (AIP-I PTIM)

1. En los terrenos del entorno Monasterio de la Real que se integra en el Área de Intervención Paisajística AIP-I del PTIM se formulará por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos años un Plan Especial en cumplimiento de las previsiones de la Norma 39.4 del PTIM que se ajustará a los objetivos, principios rectores, directrices de ordenación y demás determinaciones establecidas en la ficha del PTIM para la AIP-I.
2. Hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial por el órgano competente según el PTIM y entre en vigor, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del PTIM. No obstante, una vez que ha quedado levantada la suspensión a que se refiere el apartado primero de esta Disposición Transitoria Décima, se aplican de forma inmediata las disposiciones establecidas por este Plan General y en su desarrollo el POD para los terrenos en función de su clasificación y categorización, con aplicación de las disposiciones de protección del paisaje que se incorporan en ambos instrumentos. Hasta la aprobación del Plan Especial, los proyectos de edificación o la implantación de usos en suelo rústico precisan informe previo preceptivo favorable del Departamento del Consejo de Mallorca, competente en ordenación del territorio, sobre su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP, y que tendrá que emitirse en el plazo máximo de treinta días.

Las determinaciones del Plan General y del POD que resulten contradictorias con las normas del Plan Especial dirigidas a asegurar la protección paisajística de este ámbito, quedarán desplazadas por las del Plan Especial cuando este sea ejecutivo, sin perjuicio de la adaptación si procede de los instrumentos municipales en el plazo establecido por el Plan especial mencionado.

3. La solicitud de implantación de nuevas actividades y/o de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integral de las existentes en el ámbito del AIP-I -salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica- tiene que incluir en el proyecto técnico un estudio de integración paisajística y ambiental.

Norma 5.3.8. Desarrollo del Área de Intervención Paisajística Entornos del núcleo de infraestructuras de Son Reus (AIP-II PTIM)

1. Los terrenos que se integran en el Área de Intervención Paisajística AIP-II del PTIM quedarán sujetos a las determinaciones que para la mejora de la integración paisajística y ambiental establezca el instrumento de planeamiento territorial previsto por el PTIM en cumplimiento de las previsiones de la Norma 39 del mismo, una vez entre en vigor.

2. Hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial por el órgano competente según el PTIM y entre en vigor, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del PTIM. No obstante, una vez que ha quedado levantada la suspensión a que se refiere el apartado primero de esta Disposición Transitoria Décima, se aplican de forma inmediata las disposiciones establecidas por este Plan General y en su desarrollo el POD para los terrenos, que han sido clasificados como suelo rústico en función de la categorización y calificación específica, con aplicación de las disposiciones de protección del paisaje que se incorporan en ambos instrumentos. Hasta la aprobación del Plan Especial, los proyectos de edificación o la implantación de usos en suelo rústico precisan informe previo preceptivo favorable del Departamento del Consejo de Mallorca, competente en ordenación del territorio, sobre su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP, y que tendrá que emitirse en el plazo máximo de treinta días.

Las determinaciones del Plan General y del POD que resulten contradictorias con las normas del Plan Especial dirigidas a asegurar la protección paisajística de este ámbito, quedarán desplazadas por las del Plan Especial cuando este sea ejecutivo, sin perjuicio de la adaptación si procede de los instrumentos municipales en el plazo establecido por el Plan especial mencionado.

3. La solicitud de implantación de nuevas actividades y/o de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integral de las existentes en el ámbito del AIP-II -salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica- tiene que incluir en el proyecto técnico un estudio de integración paisajística y ambiental.

Norma 5.3.9. Desarrollo del Área de Intervención Paisajística Conexión Palma-Marratxí. Entorno del Torrent Gros (AIP-III PTIM)

1. Los terrenos que se integran en el Área de Intervención Paisajística AIP-III del PTIM quedarán sujetos a las determinaciones que para la mejora de la integración paisajística y ambiental establezca el instrumento de planeamiento territorial previsto por el PTIM en cumplimiento de las previsiones de la Norma 39 del mismo, una vez entre en vigor.
2. Hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial por el órgano competente según el PTIM y entre en vigor, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del PTIM. No obstante, una vez que ha quedado levantada la suspensión a que se refiere el apartado primero de esta Disposición Transitoria Décima, se aplican de forma inmediata las disposiciones establecidas por este Plan General y en su desarrollo el POD para los terrenos en función de su clasificación y categorización, con aplicación de las disposiciones de protección del paisaje que se incorporan en ambos instrumentos. Hasta la aprobación del citado Plan Especial, los Planes Parciales, proyectos de urbanización y demás instrumentos que legitimen la transformación urbanística de los terrenos, la edificación o la implantación de usos en suelo rústico precisan informe previo preceptivo favorable del Departamento del Consejo de Mallorca, competente en ordenación del territorio, sobre su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP, y que tendrá que emitirse en el plazo máximo de treinta días.

Las determinaciones del Plan General y del POD que resulten contradictorias con las normas del Plan Especial dirigidas a asegurar la protección paisajística de este ámbito, quedarán desplazadas por las del Plan Especial cuando este sea ejecutivo, sin perjuicio de la adaptación si procede de los instrumentos municipales en el plazo establecido por el Plan especial mencionado.

3. Los Planes Parciales y Planes Especiales de los sectores de suelo urbanizable y áreas de transformación urbanística con terrenos localizados en la AIP-III deben incorporar el estudio de integración urbanística cuyo contenido se expresa en la Ficha de cada ámbito.

Además, en los terrenos con clasificación de suelo rústico, la solicitud de implantación de nuevas actividades y/o de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integral de las existentes en el ámbito del AIP-II -salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica- tiene que incluir en el proyecto técnico un estudio de integración paisajística y ambiental.

TÍTULO VI,

NORMATIVA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Norma 6.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protección es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
2. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las prescripciones del Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración Ambiental Estratégica realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos. Los instrumentos derivados del presente Plan General, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar estas medidas con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento.
3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como los proyectos de urbanización se someterán a procedimientos ambientales específicos cuando así sea exigido por la legislación ambiental o sea establecido como prescripción en la propia Declaración Ambiental Estratégica de este Plan. Las previsiones que haya podido hacer el Plan General respecto a un ámbito pueden ajustarse haciéndose más restrictivas si, como resultado de la evaluación ambiental más detallada se detectan valores ambientales y naturales a proteger que no se hubieran puestos de relieve en la evaluación ambiental del Plan General.
4. El proyecto de edificación objeto de solicitud de licencia de obra incluirá en la Memoria la justificación expresa del cumplimiento del Código Técnico de Edificación en las materias de eficiencia energética, aislamiento acústico, ahorro en el uso del agua, reducción de residuos, entre otros, así como el cumplimiento de la normativa ambiental.

Norma 6.1.2. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
 - 1.1. Deberá concretar el sistema de saneamiento de aguas residuales, de abastecimiento de agua potable, los sistemas de drenaje sostenible de aguas pluviales, el sistema de alumbrado público y la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, los cuales han de diseñarse y ejecutarse de conformidad con las disposiciones de estas Normas y las que, en su desarrollo, disponga el POD.
 - 1.2. Justificarán la disponibilidad del abastecimiento de agua para los suelos de transformación urbanística, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

- 1.3. Los proyectos de nuevos desarrollos urbanísticos tienen que establecer redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales.
 - 1.4. Contemplan la recogida de residuos sólidos urbanos selectiva, así como las instalaciones necesarias para llevar a cabo la preparación para la reutilización y el compostaje individual y comunitario.
 - 1.5. Se deberá garantizar, antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar, la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
 - 1.6. Dotación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible de conformidad con la regulación de la Norma 6.1.5.
 - 1.7. Para la implantación de nuevas actividades industriales se respetarán los límites de vertidos derivados de la evaluación ambiental integrada, en el caso de actividades clasificadas. En todos los casos están prohibidos los vertidos de aguas industriales sin tratar en la red de alcantarillado municipal.
 - 1.8. En los distintos suelos industriales y de actividades económicas previstos por el Plan en los sectores de suelo urbanizable y áreas del suelo urbano se deberán aplicar los condicionantes ambientales específicos establecidos en la ficha respectiva del ámbito de la actuación de transformación.
 - 1.9. En los proyectos de urbanización y edificación se tendrán que aplicar y justificar medidas que ayuden a reducir el efecto de calor, como la creación de microclimas a partir de vegetación, zonas de sombra o cubiertas y fachadas vegetadas.
 - 1.10. En los proyectos de urbanización y en los proyectos de edificación se tendrá en cuenta el aprovechamiento de todas las fuentes de abastecimiento y la reutilización de las aguas pluviales y drenaje superficial siempre que sea posible. Se asegurará la recuperación de aguas grises de lavabos y duchas para ser reutilizadas en inodoros, en los proyectos de edificación de más de 15 viviendas nuevas.
 - 1.11. En todo caso, los planes de desarrollo de las actuaciones previstas por este Plan General y en los proyectos de urbanización incorporarán medidas encaminadas a la reducción de la emisión de CO₂ a la atmósfera conforme a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética (o norma que la sustituya), que sean exigibles a las actuaciones de planificación.
 - 1.12. En los nuevos desarrollos urbanísticos, el Plan Parcial o, en su caso, el Plan Especial, tendrá que considerar los efectos del cambio climático referidos al establecimiento de nuevas áreas de riesgo y posible ampliación de las actuales, además de la necesaria adaptación costera al aumento del nivel del mar.
2. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización de las actuaciones de nueva urbanización y obras de renovación urbana, la creación y extensión de la red de agua regenerada. La justificación de esta medida o la imposibilidad de cumplirla debe explicarse en la Memoria del Proyecto de Urbanización o de Edificación.

Se establecerán sistemas de captación y almacenamiento de las aguas de lluvia en los edificios mediante aljibes integrados en espacios libres, zonas de aparcamiento y en campos y pistas deportivas

Norma 6.1.3. Prevención y gestión de residuos sólidos.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización de los ámbitos sometidos a actuaciones de transformación deberán prever la reserva de suelo para la implementación del sistema de recogida de residuos sólidos urbanos de conformidad con los planes y ordenanzas municipales de residuos. Se han de prever espacios tanto en las edificaciones como en los viales y en los Sistemas Generales de Servicios Urbanos.

Los Sistemas Generales de Servicios Urbanos – Gestión de Residuos Municipales tendrán que permitir la gestión de residuos peligrosos con las condiciones que marca la normativa ambiental respectiva.

Los productores de residuos peligrosos tienen que prever en sus instalaciones espacios necesarios para el correcto almacenamiento y gestión.

2. Los proyectos de urbanización deben prever la máxima reutilización de los materiales de tierras y escombros, procurando el balance neutro entre excavaciones y terraplenes. En los proyectos se tendrá que indicar -en el Plan de Residuos- el destino de los residuos de la fase de ejecución de obras y cumplir la legislación pertinente, evitando siempre el vertido y fomentando la reutilización de las tierras. Se reutilizará al menos el 90% de las tierras teóricamente sobrantes, siempre que su caracterización lo permita de acuerdo a la normativa.
3. En cada sector de suelo urbanizable, el Proyecto de Urbanización tiene que prever en el sistema de espacios libres una zona específica compatible con la recogida de residuos “no voluminosos” (pilas, bombillas, aceite, etc.). Igualmente, en los nuevos equipamientos de sistemas generales, así como en los nuevos parques de categoría de sistema general debe preverse una zona con idéntica finalidad que la indicada.

En los sectores de superficie mayor a 10 hectáreas, se dispondrá por el Plan Parcial de un área de aportación según la definición del artículo 4.1.r de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears y no permitirá la recogida de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos

4. Se exigirá el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de espacios de depósito temporal de residuos, los cuales se tienen que incluir en todas las edificaciones para promover la correcta separación y preparación para la reutilización de los residuos.
5. En el desarrollo urbanístico de la ciudad se preverán espacios para el correcto tratamiento y gestión de los bio-residuos con el fin de la autosuficiencia, tratamiento de proximidad y reutilización.
6. Los productores de residuos peligrosos tienen que prever en sus instalaciones espacios necesarios para el correcto almacenamiento y gestión.

Norma 6.1.4. Gestión de aguas residuales.

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce público o canalización sin una autorización previa y una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en las condiciones establecidas en el Plan Hidrológico (PHIB).

2. En el suelo urbano, todo vertido se conectará en la red general de saneamiento municipal, canalizada ésta a una depuradora. El vertido en la red de saneamiento tiene que ser únicamente de agua residual y no de aguas de drenaje superficial o pluviales.
3. En el suelo urbano no se permite el tratamiento de las aguas residuales mediante la instalación de sistemas autónomos como fosas sépticas. Obligatoria tienen que estar conectados en la red de saneamiento.

En las áreas de suelo urbano que bajo la legislación anterior fueron exoneradas de la implantación de la red de saneamiento se deberá acometer su ejecución durante en el plazo de la programación establecida por este Plan General.

4. En las edificaciones situadas en suelo rústico se instalarán sistemas autónomos de depuración de aguas residuales que permitan la correcta depuración y reutilización en el propio terreno. Para esta finalidad se tienen que diseñar de acuerdo con los usos y caudales previstos y siempre de acuerdo con las prescripciones indicadas en el Plan Hidrológico.
5. Las nuevas edificaciones, con la finalidad de realizar el vertido separativo en redes independientes, tendrán separadas las aguas pluviales de cubiertas y azoteas de las aguas residuales. En las nuevas edificaciones es recomendable la separación de aguas grises procedentes de cocinas, duchas y lavabos respecto de los inodoros.

Norma 6.1.5. Implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización y la edificación.

1. Los proyectos de urbanización de espacios libres públicos o privados, así como los proyectos de edificación que urbanicen o realicen el tratamiento de espacios libres de parcela, deben gestionar las aguas pluviales y disponer técnicas y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible que favorezcan la permeabilidad y la infiltración en el terreno, tanto en las calles como en los espacios libres del ámbito de la actuación. Los SUDS actuarán como retardadores de los caudales punta por los episodios de lluvia, activando los procesos de retención, laminación e infiltración natural, que permitan limitar, mitigar o compensar el sellado del suelo y sus efectos sobre los ecosistemas.

En consecuencia, los proyectos de Espacios libres diseñarán SUDS hasta conseguir retener, almacenar o ralentizar el volumen de lluvia con la mayor eficiencia posible dentro de cada una de las cuencas de infiltración que se consideren en cada ámbito de proyecto.

2. Mediante Ordenanza municipal se desarrollarán las características técnicas de los tipos de técnicas de drenaje sostenible más aconsejables para las obras de nueva urbanización en función de la experiencia acumulada en las obras realizadas en el tiempo, en las actuaciones de renovación del viario municipal, y en la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.
3. **Ámbito de aplicación:**
 - a. Los nuevos desarrollos urbanos, las actuaciones de reforma interior o renovación urbana y, todo caso, en las actuaciones de transformación que impliquen nuevos viales, espacios públicos, zonas verdes y parcelas edificables, están obligados a la implantación de SUDS en los viales y Espacios Libres, que en su conjunto puedan como mínimo almacenar o infiltrar las lluvias hasta el valor V80 como mínimo.
Los nuevos desarrollos urbanos, las actuaciones de reforma interior o renovación urbana y, todo caso, en las actuaciones de transformación que impliquen nuevos viales, espacios públicos, zonas verdes y parcelas edificables, están obligados a la implantación de SUDS en los viales y Espacios Libres, según el artículo 126 ter del

RDHP y tendrán que incluir un estudio hidrológico – hidráulico, que estudie y justifique los SUDS a introducir que buscarán una infiltración en el terreno similar a la del suelo existente previo a la urbanización, que en su conjunto puedan como mínimo almacenar o infiltrar las lluvias hasta el valor V80.

En la urbanización de nuevas calles de anchura superior a 12m de anchura entre alineaciones y en suelos sometidos a actuaciones de obras de renovación urbana, se dispondrán preferentemente alcorques continuos en los Acerados, donde se dispone el arbolado y arbustos, que servirán de captadores de las aguas pluviales procedentes de aceras y calzada, para lo cual quedarán deprimidos 10-15cm respecto de la rasante superior de la calzada. Se deberá incluir en estos casos un suelo estructural con elevada capacidad de infiltración, mediante una mezcla de tierra vegetal y material granular

Todo Espacio Libre público o privado deberá diseñarse teniendo en cuenta los SUDs, empezando por las pendientes de las zonas ajardinadas, que retengan el agua de lluvia, y llegando a contener sistemas enterrados de depósitos de acumulación/ infiltración de manera que no sólo gestionen la totalidad del agua de lluvia recibida en el espacio libre, sino que consigan retener e infiltrar el agua de pluviales de las calles adyacentes.

- b. En la ejecución de obras de urbanización en suelo urbano no sometido a actuaciones transformación que tengan por objeto la creación de nuevo viario o espacio libre, se aplicarán idénticas soluciones que las establecidas en el apartado a) anterior.
- c. En el viario existente o Espacio Libre público ya ejecutado, cuando la Administración proceda a su reurbanización deben incorporarse aquellas medidas de SUDs que sean técnicamente posibles en atención al alcance de la actuación de reurbanización. En todo caso, deben instalarse SUDS en aquellas zonas de Palma donde las pluviales cruzan zonas verdes o espacios libres, siguiendo las propuestas contenidas en el anexo de estudio hidrológico de Palma.
- d. La urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres incorporará funciones de retención, laminación, infiltración y drenaje. Especialmente se diseñará modelo de parque inundable en los espacios asociados a zonas de flujo preferente de torrentes con riesgos de inundación, incluidos en las ARPSIs.
- e. Las nuevas actuaciones para grandes superficies tradicionalmente impermeables entre ellas las de uso de aparcamiento, instalaciones deportivas, o de ocio y equipamientos comerciales de gran tamaño o de alcance territorial, tendrán limitada la admisión de los caudales de escorrentía superficial hacia los colectores de aguas pluviales, a un Caudal Máximo de 150l/ seg por cada hectárea de superficie. En consecuencia, se tendrán que adoptar las medidas de SUDS para la gestión sostenible del resto del caudal no admitido. El 80% de las aguas anuales tendrán que ser infiltradas a través de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
En dichos equipamientos comerciales se aplicarán como mínimo las siguientes exigencias: Un mínimo de 15% de suelo permeable en las parcelas de uso comercial de 1.500 m² a 4.000 m² ; Un mínimo del 20% en parcelas entre 4.000 m² y 25.000 m² ; y un mínimo del 30% en parcelas de superficie total mayor de 25.000 m² .
- f. En las nuevas edificaciones o en las reformas integrales de las existentes destinadas a cualquier uso (residencial terciario, equipamiento, etc.) se aplicarán las siguientes disposiciones:
Se tomarán medidas en las nuevas edificaciones y sus espacios libres de edificación, de manera que sean los primeros elementos que se encarguen de laminar las aguas de lluvia y de infiltrarse, en la medida de lo posible.

Se diseñarán sistemas de drenaje sostenible en los espacios libres privados de las nuevas edificaciones y reformas integrales, con parcelas superiores a 2.000 m², de manera que se adecuen, en función del espacio libre existente en cada parcela al sistema de drenaje que consiga una capacidad de infiltración o retención suficiente para garantizar el correcto funcionamiento del drenaje. Si no es posible conseguir el drenaje en superficie, se puede extender en profundidad. En todo caso, se obligará en estas parcelas mayores a 2.000 m² que un mínimo de 25% del espacio libre de la parcela tenga condiciones de permeabilidad y sin ocupación del subsuelo.

Para parcelas menores de 2.000 m², las medidas de obligado cumplimiento de aplicación serán las de limitación del espacio libre impermeabilizado: se obligará a un mínimo de 20% de la superficie del espacio libre permeable y sin ocupación del subsuelo).

El POD podrá establecer unas medidas más exigentes para parcelas de uso principal residencial con regulación de edificación según condiciones de parcela.

En parcelas del suelo urbano de nueva construcción con espacio libre público o privado mayor de 250 m² es obligado almacenar agua de lluvia para reutilización mediante depósitos enterrados, bien en cubierta para el riego de la cubierta verde, o bien en el interior de parcela para el riego de la planta baja.

g. En edificios existentes.

g.1. En la IEE se incluirá la comprobación de si el edificio dispone de la conexión de agua pluviales y, en su caso, propuesta de solución de los problemas que se encuentren para ello. Si no hay red de pluviales en la calle, se debe verter bajo acera sobre calzada.

Se recomienda que las Administraciones competentes incentiven, con medidas fiscales, la instalación de almacenamiento de agua en la cubierta -mediante sistemas de Cubiertas verdes o sistemas de retención similares- o en la parcela para conseguir laminaciones significativas.

g2. En nuevas actividades comerciales a instalar en edificios existentes: se exigirán las condiciones del artículo 53 del PECMa.

Norma 6.1.6. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados o norma que lo sustituya.

Los terrenos del ARU-PE14-03 CLH y SGSU/GR-P 53-01-E están ocupados en la actualidad por una actividad potencialmente contaminante del suelo establecida en el Real Decreto 9/2005, por lo que será necesario llevar a cabo una evaluación previa de la calidad del suelo antes de la implementación de nuevos usos. Esto se establece, sin perjuicio de que los titulares de las actividades potencialmente contaminantes del suelo cumplan con las obligaciones establecidas en el Real Decreto 9/2005.

Norma 6.1.7. Prevención contra el ruido

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, del Ruido, la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, la Norma 45 del Plan Territorial Insular de Mallorca, y las ordenanzas municipales reguladora del ruido y las vibraciones. Igualmente, se aplicará la Ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones. Igualmente se aplicará la Zonificación Acústica Municipal.

Se recomienda iniciar en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General la reforma de la ordenanza municipal de Ruido para su mejora y actualización, así como a la formulación de un nuevo Plan de Acción contra el Ruido.

2. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano sometido a actuaciones de transformación y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos por la zonificación acústica municipal; o, si es el caso, establecer medidas correctoras para conseguir los objetivos de calidad acústica si estos no se alcanzan.
3. La Zonificación acústica revisada establece los objetivos de calidad acústica en cada una de las áreas acústicas municipales, por lo que los planeamientos de desarrollo, teniendo en cuenta los mapas de ruidos municipales y los mapas estratégicos de las infraestructuras supramunicipales, establecerán ordenación y medidas preventivas para mantener los objetivos de calidad acústica, si estos se cumplan, o medidas correctoras para conseguir los objetivos de calidad acústica si estos no se cumplen.
4. En la ordenación detallada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por el planeamiento de desarrollo la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.) de acuerdo con la evaluación ambiental pertinente.
5. En los instrumentos de desarrollo del planeamiento se tomarán medidas de prevención del ruido, especialmente en áreas residenciales que confronten con viario de alta intensidad de tráfico.
6. En los nuevos edificios del suelo urbano con niveles exteriores de inmisión superiores a lo permitido por la zonificación acústica, se adoptarán medidas de protección frente al ruido (como apantallamiento para zonas comunes).

Los nuevos edificios se diseñarán con medidas para reducir el nivel de ruidos interiores según lo establecido en la legislación de ruidos. Se potenciará la instalación de fachadas vegetales en los edificios para reducir el impacto acústico.

7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

No obstante, el Ayuntamiento, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él

mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

8. La regulación de las servidumbres acústicas aeronáuticas se hace en la Norma 4.3.8.

Norma 6.1.8. Protección frente a la contaminación lumínica.

1. En los proyectos de urbanización y de edificación se diseñarán las luminarias exteriores con sistemas de iluminación eficientes y que producen bajo impacto de contaminación lumínica al cielo nocturno.

No se puede autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo. Hay que exigir que se usen siempre pantallas en las que la bombilla no sobresalga del interior, que no se utilicen reflejos que dispersen la luz hacia el cielo y que la inclinación de la luminaria sea paralela al horizonte.

Los sistemas de iluminación existentes que incumplan esta disposición tienen que ser sustituidos gradualmente para adaptarse a la normativa.

2. Se exigirá, en cualquier proyecto de urbanización, dotación de servicios o reforma de instalaciones de alumbrado existentes, que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de logro de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes y que, además, cumpla las siguientes condiciones:
 - 1) En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), es necesario instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.
 - 2) Se sustituirán las bombillas de vapor de mercurio por otras luminarias de mayor eficiencia energética, o de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otros de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad.
 - 3) Se modificará (en los casos en los que técnicamente esto sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas en el horizonte.
 - 4) El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globos de plástico o similares.
 - 5) La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
 - 6) En las zonas E1 y E2, y en las zonas de baja iluminación, preferentemente se utilizarán luminarias que no superen los 3,5 m de altura
3. Se considera como zona de baja iluminación, en el suelo rústico y en los suelos de borde urbano, entendidos como tales en las franjas de 100m desde el límite de suelo urbano o del sector que se urbaniza, excepto la iluminación de monumentos o edificios singulares. En estas zonas de baja iluminación los proyectos de iluminación deben evitar un impacto luminoso negativo, para lo cual se establecerá una limitación a la altura de los báculos, así como un control especial de la luminancia.
4. Para la aplicación de estas normas, se asume la clasificación de zonas lumínicas del Plan Territorial: zona E 1 (áreas con entornos oscuros), zona E2 (áreas de bajo brillo), zona E3 (áreas de brillo medio) y zona E4 (áreas de brillo alto).

La Zona E1, corresponde a las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP, ANEI, ARIP, AIN y ZIP.

La Zona E2, corresponde a una franja de 5 km medida desde el límite de las zonas E1, así como todas las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico.

La Zona E3 corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable, excepto la zona turística de Can Pastilla-Platja de Palma y el núcleo urbano principal de Palma.

La Zona E4, corresponde a la zona turística de Can Pastilla-Platja de Palma delimitada en PIAT y al núcleo urbano principal de Palma.

5. De acuerdo con la norma 44.2 del PTIM, el alumbrado público de los proyectos de dotación de servicios o de urbanización tienen que asegurar que el valor límite del flujo hemisférico superior instalado FHSinst sea inferior o igual a los siguientes porcentajes:

E1 0% ;
E2 < 5%;
E3 < 15 %
E4 < 25%

6. Para la iluminación de monumentos y otros elementos de interés se pueden incrementar los valores en un máximo de un 20%. En zonas E3 y E4 para iluminación de instalaciones deportivas se podrá alcanzar valores de $\leq 35\%$

Norma 6.1.9. Emisiones atmosféricas

Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, de acuerdo con su autorización tienen que prever medidas para reducir sus emisiones de gases contaminantes. En caso de que una actividad provoque emisiones a la atmósfera por encima de los niveles máximos de emisión establecidos a la normativa, se faculta en el Ayuntamiento de Palma, de acuerdo con la autoridad ambiental, una vez realizadas las comprobaciones, a suspender la licencia de actividad hasta que se hayan restablecido los niveles legales.

Norma 6.1.10. Sobre el uso de materiales en las construcciones.

1. Se potenciará el uso de materiales de construcción locales (naturales y renovables) y se evitarán los materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones de gases de efecto invernadero. Para hacer efectivo este objetivo se dispone:
 - 1.1. En las actuaciones de transformación se justificará en el proyecto de urbanización el uso para las obras de urbanización de materiales con una huella de carbono reducida en relación a las emisiones de CO₂ a la atmósfera, tanto a lo largo de todo el proceso de ejecución de la urbanización, así como en su vida útil.
 - 1.2. Igualmente, se exigirá la justificación del apartado anterior en los proyectos de nueva edificación, respecto a los materiales de construcción de la obra edificatoria.
 - 1.3. De igual manera, atendido el carácter insular y el impacto a las emisiones de CO₂ derivado del transporte, se dispone que al menos el quince por ciento (15%) del coste de ejecución de las obras de urbanización y de edificación se correspondan con el importe por la utilización de materiales de construcción locales o bien de bajo impacto ambiental, teniendo presente los incluidos al Catálogo de materiales sostenibles de Illes Balears, en la normativa de cambio climático o a las guías prácticas que de ésta derive.

Igualmente, atendido el carácter insular y el impacto a las emisiones de CO₂ derivado del transporte, se dispone que se tiene que acreditar en la memoria justificativa de los proyectos de obra nueva que al menos el quince por ciento (15%) del coste de ejecución de las obras de urbanización y/o de edificación se correspondan con el importe por la utilización de materiales de construcción de origen local o con bajo impacto ambiental.

Estas exigencias se integrarán en cada caso en el proyecto de urbanización y en el proyecto edificación. En el procedimiento de recepción de la obra urbanización se ha de proceder a la entrega a la Administración de la certificación correspondiente emitida por la dirección facultativa del uso de los materiales previstos en el proyecto destinados a cumplir lo establecido en este artículo. Igualmente, se exigirá idéntica certificación de la dirección facultativa de la obra de edificación como uno de los condicionantes para la autorización de primera ocupación o utilización del edificio.

2. Se promoverá el cálculo de la huella de carbono en las nuevas construcciones a lo largo del ciclo de vida de los materiales de construcción, a tal fin no superarán las emisiones establecidas por la legislación de cambio climático para alcanzar los objetivos programados.

Norma 6.1.11. Criterios de diseño medioambiental

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente dirigidos a la protección del medio ambiente. Además, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
 - a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b) La conservación del entorno, mediante el adecuado uso del suelo, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
 - c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d) Realizar diseños que promuevan el mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
 - e) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas, aplicando las recomendaciones contenidas en la Norma 42 Plan Territorial Insular de Mallorca (o normativa que la sustituya).
2. El POD establecerá las limitaciones de ocupación en planta de la parcela para cada tipología, en función de sus condiciones particulares de zona de ordenanza, con el fin de permitir la infiltración natural o forzada de las aguas pluviales.
3. Se exigirá disponer de aparcamiento mínimo de bicicletas en los nuevos edificios de uso residencial, con reserva mínima del mismo número de aparcamientos de bicicleta que el establecido para los coches en el proyecto de construcción conforme a las exigencias del Plan, y al menos cumplirán una plaza de bicicleta por vivienda. Se ubicarán en lugar

adecuado de fácil acceso desde la calle, preferentemente en planta baja. En caso de no ser posible encontrar espacio en la planta baja se ubicarán en planta de sótano, siempre que cuente con rampa adecuada; lugar protegido y seguro.

También será obligatorio en edificios de usos no residenciales con superficie superior a 500 m². El POD establecerá el número mínimo de plazas en función de la intensidad edificatoria.

4. En las nuevas edificaciones (y en las existentes que hagan obras de remodelación que afecten a los espacios exteriores) de vivienda unifamiliar, así como las de tipología plurifamiliar que cuenten con zonas comunes ajardinadas, se exigirá la disposición de un aljibe de recogida de aguas pluviales. Esta instalación, si se realiza sobre rasante, no computará a los efectos de consumo de edificabilidad ni de ocupación.
5. En las edificaciones se favorecerán las cubiertas, las fachadas y las medianeras vistas vegetales excepto que sean incompatible para su protección u otros motivos justificados. Esta medida, en las edificaciones incluidas en los ámbitos de intervención de la infraestructura verde, será prioritaria y se podrán establecer medidas de fomento para implementarla.
6. Los cierres de parcela, tendrán que garantizar su integración paisajística y visual, tienen que ser permeables para permitir la continuidad visual y física de la infraestructura verde y favorecer la calidad del paisaje urbano. Se favorecerán los cierres vegetales.

Norma 6.1.12 Fomento de la instalación de energías renovables en las edificaciones y en la urbanización

1. De conformidad con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética de Islas Baleares, las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovable ubicadas en aparcamientos en suelo urbano o sobre cubierta, así como los apoyos y los elementos auxiliares necesarios, no computarán urbanísticamente en ocupación, en edificabilidad, en distancia a umbrales ni en altura, a pesar de que deberán someterse a lo que prevea la normativa de protección del patrimonio histórico y el paisaje en cuanto a las condiciones de integración, o a la imposibilidad de instalarse conforme determinen los instrumentos de ordenación o de catalogación de bienes protegidos.
2. En los nuevos desarrollos urbanísticos el Plan Parcial o, en su caso, el Plan Especial, reservará una zona destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo.

La implantación de instalaciones de energía renovable podrá realizarse con carácter de uso compartido en los siguientes casos:

- a) Preferentemente, en los nuevos desarrollos se realizará mediante placas fotovoltaicas en los espacios destinados a los aparcamientos públicos o privados que se prevean con una superficie superior a 500 m².
- b) En las cubiertas o espacios no edificados de las parcelas destinadas a equipamiento o, bien, en suelo calificado de espacio libre público, ocupando (totalo parcialmente) el porcentaje máximo previsto en las normas generales para la implantación de instalaciones o servicios públicos.

Igualmente se calificará con el uso específico de Infraestructura de Energía Renovable, si el destino principal o exclusivo de la parcela es la implantación de instalaciones de energía renovable.

La superficie de suelo de reserva se puede reducir en la misma proporción de la energía generada por instalaciones solares térmicas o fotovoltaicas en los propios edificios del sector o en los espacios libres de parcelas. A tal fin, todas las parcelas de usos privados - en las actuaciones de nueva urbanización o renovación urbana- deben prever, al menos, una zona de implantación de instalaciones de generación de energía solar térmica, para agua caliente sanitaria en el patio de la parcela, cuando no se habiliten en cubierta.

La justificación del cumplimiento de los objetivos indicados en los apartados anteriores, se realizará en los instrumentos que establezca la ordenación detallada (Plan Parcial o Plan Especial) y en el proyecto de urbanización, mediante la inclusión en la Memoria de estos instrumentos de un estudio justificativo de suficiencia energética del desarrollo previsto.

El Estudio Justificativo determinará las instalaciones y potencias necesarias (en función de los usos e intensidades del ámbito), así como las parcelas detalladas en que se implantará para asegurar el objetivo de suficiencia de energía renovable.

En la ejecución de las obras de urbanización y edificación se asegurará la efectiva implantación de las instalaciones indicadas en el Estudio Justificativo que aseguren la suficiencia anual de energía renovable del ámbito. La ejecución de las instalaciones se hará con ocasión del Proyecto de Urbanización en los casos de instalaciones previstas en parcela con calificación específica de zona de infraestructura de energía renovable o bien como uso complementario en terrenos con calificación principal de espacios libres públicos o de aparcamiento en superficie; en los casos de parcelas con otra calificación, la implantación de las instalaciones se realizará de forma simultánea a la realización de las obras de edificación a las que se vincule como uso complementario según el Estudio justificativo.

3. Aprovechamiento de cubiertas y otros elementos constructivos.

3.1. Las edificaciones incluirán instalaciones de energía renovable de conformidad con el Código Técnico de la Edificación (o norma que lo sustituya) para disponer de agua caliente sanitaria

El proyecto tiene que justificar que adopta las medidas necesarias para conseguir el máximo aprovechamiento de captación de energía solar que permita la óptima geometría de la cubierta y el soleamiento del entorno. Esta disposición será aplicable en edificios de nueva construcción y en aquellos existentes que sean objeto de una reforma integral o cambio de uso.

Se permitirán todas aquellas soluciones constructivas captadoras de energía solar (pérgolas, fachadas, pavimentos, etc.). Igualmente se fomentará la implantación de cubierta verde o de huertos urbanos en la edificación. En cualquier caso, se tendrán que someter al que prevea la normativa de protección del patrimonio histórico y el paisaje, asegurando su integración paisajística.

3.2. Todas las cubiertas de las naves industriales y edificaciones comerciales o de actividades económicas estarán preparadas para poder soportar la instalación de placas de energía fotovoltaica y de energía solar para agua caliente sanitaria, para posibilitar estas instalaciones.

- 3.3. En edificaciones o cubiertas industriales con una superficie en planta inferior o igual a 1.000 metros cuadrados con techos no aptos para implantación de instalaciones fotovoltaicas, se favorecerá su sustitución por techos que sean aptos para estas a través de incentivos fiscales o líneas de apoyo específicas para este tipo de reformas.
4. Aprovechamiento de aparcamientos.
- 4.1. Los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los nuevos aparcamientos en superficie de titularidad privada en suelo urbano, que ocupen un área superior a 600 metros cuadrados se cubrirán con placas fotovoltaicas para generación de energía eléctrica para autoconsumo o para conexión a redes existentes.
- 4.2. En aquellas instalaciones existentes de titularidad privada en suelo urbano con aparcamiento en superficie que ocupen un área igual o mayor de 1.200 metros cuadrados, se incorporarán paneles fotovoltaicos para generación de energía eléctrica para autoconsumo o para conexión a redes existentes, bien en el espacio de aparcamiento, o bien en la cubierta de las instalaciones.
- 4.3. Los espacios destinados a plazas de estacionamiento en superficie de aparcamientos de titularidad pública en suelo urbano, cuando ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados, se cubrirán con paneles fotovoltaicos para generación de energía eléctrica para autoconsumo o para conexión a redes existentes, sin perjuicio del posible mantenimiento del arbolado preexistente.
5. Las nuevas viviendas incluirán instalaciones de energía renovable de conformidad con la Sección 4 del DB-HE del Código Técnico de la Edificación (o norma que lo sustituya) para disponer de agua caliente sanitaria.
6. De acuerdo con la norma 42.2b del PTIM se tendrá que instalar calderas con sistema de cogeneración cuando la potencia precisada del edificio o instalación sea superior en 400.000kcal/h, y en existentes, en que se hagan obras de remodelación que afecten a los espacios exteriores.
7. Las nuevas edificaciones o aquellas que tengan un cambio de uso en suelo rústicodeberán cubrir la totalidad de su consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo siempre que no exista previamente conexión disponible a la red eléctrica, sin perjuicio de que se puedan instalar sistemas de apoyo o de emergencia que utilicen combustibles fósiles
8. Alumbrado público.

El abastecimiento del alumbrado público en las actuaciones de transformación tendrá su origen en las medidas de generación de energías renovables exigidas al ámbito conforme a los apartados anteriores.

- 8.1. El alumbrado público se considera un servicio esencial para que un suelo tenga la consideración de solar.
- 8.2. Las instalaciones de alumbrado público cumplirán lo establecido en la reglamentación vigente de eficiencia energética para instalaciones exteriores. En los Proyectos de Urbanización deberá incluirse como anexo un Estudio Luminotécnico que justifique expresamente el cumplimiento de esta reglamentación.
- 8.3. Las instalaciones de alumbrado público se diseñarán incorporando lámparas y luminarias de VSBD o LED (adoptando el tipo que mejor se adapte a la necesidad según el estudio lumínico), minimizando la potencia eléctrica instalada para este destino.

- 8.4. Se aplicarán mecanismos automáticos de accionamiento del alumbrado público (células fotoeléctricas o relojes astronómicos).
- 8.5. En la aplicación de los apartados anteriores, será preferente la implantación de instalaciones de energía solar fotovoltaica.
- 9. Se ha de disponer del plan de gestión energética para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación a nuevas edificaciones, para los edificios con una potencia térmica nominal instalada superior a 70kw. El estudio tiene que incluir un plan de gestión energética de las edificaciones que incluya medidas de ahorro, de eficiencia energética y de generación renovable, así como el seguimiento anual y el mantenimiento de las instalaciones planteadas.
- 10. Los edificios nuevos serán de consumo energético casi nulo. Se entenderá por edificio de consumo energético casi nulo, el edificio que cumple con las exigencias reglamentarias en el Documento Básico "DB HE Ahorro de Energía" (del CTE) en lo referente a la limitación de consumo energético para edificios de nueva construcción.
- 11. Las promociones de vivienda pública y los equipamientos de alojamiento dotacional se deben diseñar con el máximo nivel de eficiencia energética (A), lo que será acreditado de conformidad con el RD 390/2021 de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

Norma 6.1.13. Fomento de la rehabilitación energética

- 1. En las operaciones de rehabilitación de edificaciones se integrarán criterios de rehabilitación energética que contemplen actuaciones encaminadas a:
 - a) Promover actuaciones de mejora de la envolvente térmica de los edificios a fin de reducir la demanda energética en calefacción y refrigeración: mejoras de aislamiento de las fachadas y de la cubierta, y sustitución de carpintería exterior y lunas de doble cristal.
 - b) Sustitución de equipos de producción de calor y frío, de movimientos de fluidos e incorporación de sistemas de enfriamiento gratuito y de recuperación térmica, así como de instalaciones térmicas centralizadas construidas antes de 1990.
 - c) Sustitución de luminarias, lámparas y / o equipos, incorporación de sistemas de control y regulación, así como sustitución de sistemas de iluminación antes de 2000.
 - d) Implantar sistemas de producción de energía eléctrica y agua caliente sanitaria a partir de energía solar en cubiertas de las edificaciones de uso residencial, terciario, equipamiento y actividades económicas.
 - e) Implantación de sistemas de monitorización y control energético on-line para conocer el rendimiento energético de los edificios y ajustar los niveles de oferta y demanda.
- 2. El Ayuntamiento impulsará un Programa, en colaboración con la Consejería competente en materia de Cambio Climático y las Asociaciones de empresarios, para desarrollar proyectos compartidos de integración de tecnologías de cogeneración y energía renovable en los polígonos industriales.

Norma 6.1.14. Red de carga de vehículos eléctricos y reserva de plazas en aparcamientos

1. Será obligatorio establecer puntos de carga de vehículos eléctricos en las siguientes situaciones:
 - a) Al menos un punto de recarga en toda nueva edificación (o reforma integral) con destino a usos comerciales o turísticos con una edificabilidad mayor de dos mil (2.000) m² construidos.
 - b) En aquellas otras instalaciones para las que la legislación sobre cambio climático o la específica de la actividad, así lo exigiera.
2. En los aparcamientos públicos, en superficie y subterráneo, se exigirá al menos un punto de recarga para vehículos eléctricos por cada fracción de 40 plazas. Igualmente se exigirá esta reserva en los aparcamientos privados de uso público de más de 40 plazas.
3. El proyecto de urbanización de los sectores y áreas de renovación urbana tendrán que prever la implantación en el espacio público una reserva para la recarga de vehículos eléctricos de tres puntos por cada cien (100) plazas de estacionamiento en la vía pública, en cumplimiento de la Ley de Cambio climático (10/2019) y se ajustará a las actualizaciones correspondientes.
4. En los aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios de régimen de propiedad horizontal, se exigirá las dotaciones mínimas de recarga de vehículos eléctricos establecidas en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre (o norma que lo sustituya).

A tal fin, en los proyectos de nueva edificación de uso residencial se exigirá la preinstalación del punto de recarga. Igualmente será exigible en toda solicitud de reforma integral de la edificación.

5. Todos los aparcamientos de edificios no residenciales con más de 40 plazas de estacionamiento dispondrán al menos de dos puntos de recarga de vehículo eléctrico por cada 40 plazas. Los aparcamientos en edificios no residenciales de nueva construcción, o donde se realice una reforma integral, y con más de 10 plazas de estacionamiento, dispondrán al menos de un punto de recarga de vehículo eléctrico, y deberán prever la infraestructura necesaria que posibilite la instalación futura de un punto de recarga de vehículos eléctricos por cada 5 plazas.
6. Las edificaciones para las administraciones públicas reservarán plazas de aparcamiento para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones (eléctricos, hidrógeno, etc.) y en los aparcamientos públicos de su titularidad.
7. Los aparcamientos privados de uso público vinculados a una actividad económica, cuando dispongan de más de 40 plazas, reservarán para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones un porcentaje de plazas no inferior al 2%.
8. En los proyectos de nuevas edificaciones lucrativas de uso residencial será exigible la preinstalación de punto de recarga de vehículo eléctrico en las plazas de aparcamiento construidas, con espacio asignado en cuadro para contador individual.

Norma 6.1.15. Refugios climáticos.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos años, elaborará un Plan de refugios climáticos para personas vulnerables en olas de calor. Para ello, habilitará preferentemente la red de equipamientos socioculturales, docente, asistencial y multifuncional de barrio de modo que todas las zonas urbanas residenciales dispongan de un refugio en un radio de 500 metros.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LOS ESPACIOS LITORALES.

Norma 6.2.1. Cauces, riberas, márgenes y fuentes.

1. En la Zona de Dominio Público Hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación, temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. En el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica, y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al Dominio Público Hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Igualmente, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los torrentes de acuerdo con la normativa relativa al dominio público.

Tendrán consideración de cauces públicos (DPH) los deslindados o, si carece de deslinde, las delimitadas cartográficamente por los estudios realizados por la Dirección General de Recursos Hídricos. A falta de estos, de manera preliminar se emplearán las recogidas en la Red Hidrográfica Provisional, tal como se indica en la Disposición Adicional 9.ª 4, del DL 3/2020 de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

2. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en la legislación de aguas vigentes y a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
3. El presente Plan General, como Anexo del Estudio Ambiental Estratégico, incorpora el Estudio hidrológico de los torrentes del término municipal en el que se hace un estudio pormenorizado de los torrentes y propone actuaciones de acondicionamiento y mejoras que, en todo caso, requiere la autorización previa del organismo de cuenca.
4. Con independencia de su inclusión en el Catálogo de Elementos y espacios protegidos, se establece un radio de protección de 250 metros en el entorno de las siguientes fuentes y manantiales: Font de la Vila, Font de Baxter, Font de Mestre Pere, S'Estremera, Can Negret, Alaró y Borneta.

En este radio se prohíbe cualquier actuación que ponga en riesgo la suficiencia y calidad de las aguas de las fuentes y manantiales. Cualquier proyecto de urbanización o edificación que se pretenda autorizar en este radio debe incorporar un análisis de su incidencia previsible y las medidas que deben adoptarse para asegurar la integridad y calidad de las aguas.

5. De conformidad con lo establecido en el artículo 99 del TRLA y el artículo 173 del RDPH y 87 del PHIB (2019) corresponde a la Administración hidráulica de las Illes Balears realizar la delimitación hidrogeológica de los perímetros de protección de captaciones (pozos y manantiales) de abastecimiento a población.
6. La Administración hidráulica, en colaboración con la administración competente por razón de la materia, podrá establecer perímetros de protección en las masas de aguas superficiales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 278 del RDPH, a los efectos del mantenimiento o mejora del funcionamiento hídrico del sistema, de su calidad química y de su estado ecológico.

De conformidad con el artículo 88.4 del PHIB 2019 en las masas de categoría ríos (torrentes) se establece, con carácter provisional, una franja de protección de 100 metros en ambos márgenes del cauce en los que no se podrá realizar ninguna actividad susceptible de contaminar las aguas o afectar a la escorrentía, tanto difusa como concentrada. Se exceptúan de esta regla las actividades agropecuarias de carácter

extensivo. En el caso de revisión del PHIB se aplicará la normativa del nuevo Plan Hidrológico que la sustituya.

Norma 6.2.2. Protección de los cauces públicos.

1. En todo caso se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público. Tienen consideración de uso público, el uso de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, el paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
 - b) A una Zona de Policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen de acuerdo con la ley de aguas y cualquier obra o trabajo a la zona de policía precisará de autorización administrativa previa del organismo de cuenca.
3. La ordenación de las zonas de servidumbre y de policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:
 - a) En la Zona de Servidumbre, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción, salvo que resulte conveniente o necesario para el uso del Dominio Público Hidráulico o para su restauración o conservación. Sólo podrá autorizarse por el organismo competente en materia de agua edificaciones en Zona de Servidumbre en casos muy justificados.
 - b) En suelo urbanizable, la Zona de Policía se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la Zona de Servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. Los cruces del cauce cumplirán la normativa hidráulica y sectorial vigente, y en todo caso la siguiente:
 - Se efectuarán de manera perpendicular al cauce o en defecto de ello con el recorrido más corto posible, no provocando disminución de la sección hidráulica actual del torrente.
 - Se dejará una distancia libre mínima de 1,50 metros entre la parte superior de la canalización y el lecho del cauce.
 - El recubrimiento mínimo de hormigón sobre la generatriz superior del tubo será de 1,00 metro de HM-20.
 - Los 50 cm restantes de zanja se rellenarán con tierra compactada al 95% del proctor modificado, respetando la rasante actual del cauce y con el acabado superficial existente,
 - Se repondrán todos los elementos del cauce que se vieran afectados por la ejecución de las obras.
 - No se permitirá ningún elemento de obra (arquetas, etc.) que sobresalga del terreno o lo modifique.
 - Las instalaciones a cruzar tienen que poder funcionar en caso de inundación, garantizando la seguridad tanto para los operarios como para terceros (mediante el

uso de material que pueda funcionar en inmersión, el uso de elementos estancos, el levantamiento de los elementos por sobre la cota de inundación cuando sea necesario, etc).

- Estas prescripciones, se harán extensibles en las zonas de servidumbre,
- Los cruces aéreos de las líneas con los cursos de agua cumplirán el artículo 127 del RDPH

5. De acuerdo el arte. 126 ter 7 del RDPH, las nuevas urbanizaciones, polígonos y desarrollos urbanísticos en general, tendrán que incluir un estudio hidrológico-hidráulico que justifique los sistemas urbanos de drenaje sostenible a introducir y que se desarrollará conforme a las previsiones de la Norma 6.1.5 apartado 3.a) de ese Plan.
6. El presente Plan General adopta las delimitaciones del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía vigentes al momento de la tramitación y aprobación de este planeamiento urbanístico (conforme a los criterios del apartado 1 de la Norma 6.2.1 anterior).

La aprobación con posterioridad por la Administración competente de las nuevas delimitaciones del dominio público hidráulico, de zona de servidumbre y de policía quedarán automáticamente integradas en el planeamiento, siendo de aplicación preferente el régimen derivado de la legislación de agua para los terrenos que como consecuencia de la nueva aprobación queden integrados en el dominio público o en las zonas de servidumbre y de protección.

7. En la Norma 6.4.2 siguientes se establecen las disposiciones relativas a la ordenación y regulación de usos de las zonas inundables y potencialmente inundables de conformidad con la legislación hidráulica y el PHIB.

Norma 6.2.3. Preservación de zonas húmedas y cavidades inundadas.

1. Las Administraciones Públicas deben velar por la preservación de las funciones biológicas hidrológicas y ecológicas de las siguientes zonas húmedas del municipio que resultan del inventario realizado en el Estudio Ambiental Estratégico:

Nº	Código	Código PHIB	Nombre	Natural/Artificial
1	MAL181	-	Es Fogueró	Artificial
2	MAL066	MAZHA08	Bassa de Rec de Son Artigues o de Can Guidet	Artificial
3	MAL065	-	Golf Puntiró 1	Artificial
4	MAL121	-	Golf Puntiró 2	Artificial
5	MAL067	-	Golf Son Gual 1	Artificial
6	MAL072	-	Golf Son Gual 2	Artificial
7	MAL185	-	Golf Son Gual 3	Artificial
8	MAL186	-	Golf Son Gual 4	Artificial
9	MAL132	-	Golf Son Quint 1	Artificial
10	MAL133	-	Golf Son Quint 2	Artificial
11	MAL084	-	Golf Son Muntaner 1	Artificial
12	MAL161	-	Golf Son Muntaner 4	Artificial
13	MAL008	-	Bassa de Rec Sant Jordi	Artificial
14	MAL007	MAMT27	Ses Fontanelles	Natural
15	MAL142	MAZH26	Prat des Pil·larí	Natural
16	MAL134	MAZH29	Prat de Sa Font de Vila	Natural
17	MAL140	MAZH28	Prat de l'aéroport de Sant Joan	Natural

2. De forma complementaria, se establecen las siguientes medidas de preservación:

2.1. En los humedales artificiales.

- a) No podrán ser objeto de eliminación y reducción que represente una disminución de la calidad y biodiversidad del ámbito.
- b) Deberá conservarse y mantener la cubierta de vegetación en las orillas de las lagunas y balsas, las cuales deberán estar cubierta con vegetación.

2.2. Humedales naturales:

- a) No se podrán implantar instalaciones u obras que perjudiquen los ecosistemas propios del humedal.
- b) No se permitirán realizar movimientos de tierra, excavaciones o rellenos que perjudiquen o hagan desaparecer los ecosistemas propios el humedal.

Igualmente se aplicarán las medidas de protección y mantenimiento de la funcionalidad hidrológica y ecológica de los humedales del régimen de protección y gestión que se establece en los artículos 89 hasta el 94 del PHIB 2019 o normativa que los sustituya.

No obstante, en la zona MAL140 las limitaciones y medidas de preservación deben ser congruentes con la seguridad y funcionalidad del sistema general aeroportuario.

3. Quedan protegidas las cavidades inundadas, situadas en el archipiélago de Cabrera:

- ES110ZPROTMAML01 Cova des Burrí 496397 4332114
- ES110ZPROTMAML02 Cueva de sa Llumeta 496473 4337108

Además de las previsiones del PORN del Parque Nacional marítimo terrestre de Cabrera se dará cumplimiento al régimen de protección previsto en los artículos 97 y 98 del PHIB 2019 o normativa que les sustituya.

Norma 6.2.4. Protección de las captaciones.

1. La protección de los acuíferos como fuente primordial para la obtención del agua potable en las Islas Baleares es una de las tareas de la Administración Hidráulica Baleares, la cual se refleja en la normativa del PHIB mediante la protección de las captaciones de agua para poblaciones y la protección de las zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
2. Las captaciones para la obtención de aprovechamiento hídricos serán objeto de un perímetro de protección, de acuerdo con la normativa de la administración hidráulica. Estos perímetros, una vez sean delimitados por la Administración Hidráulica de las Illes Balears, de acuerdo con artículo 87 PHIB, el artículo 99 del TRLA y el artículo 173 del RDP quedarán grafiados en los planos de cada instrumento de ordenación y se respetarán los usos y limitaciones establecidas en el PHIB.
3. Los planos del Plan General y POD marcan los perímetros de protección de pozos de acuerdo con la normativa transitoria de la administración hidráulica y las zonas de vulnerabilidad alta y media a la contaminación.

4. Los perímetros de protección generan, según la distancia al pozo, una gradación de usos permitidos, condicionados o prohibidos, mientras que el tipo de zona vulnerable genera como condiciones una exigencia de depuración del agua residual determinada antes de poder verter el afluente al terreno. Por, tanto se establece que:
 - 4.1. Para los nuevos usos se respetarán las condiciones establecidas en el PHIB.
 - 4.2. Para los usos y actividades existentes que se encuentren dentro de las distintas zonas de protección, implantados sin la autorización preceptiva de la administración hidráulica:
 - Si se trata de un uso prohibido por el PHIB, generará el régimen de fuera de ordenación de dicha actividad.
 - Si se trata de un uso condicionado por el PHIB, se entenderá que la actividad se encuentra cometiendo una infracción urbanística y contra el medio ambiente y se adoptarán las medidas previstas en la legislación urbanística, medioambiental y en el PHIB, debiendo para restablecer la legalidad urbanística, solicitar autorización a la Administración Hidráulica y establecer las medidas que se desprendan de la autorización.

Norma 6.2.5. Protección del litoral.

1. La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, por la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral, y modificación de aquella y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma. A los efectos de su clasificación urbanística, los terrenos del dominio público marítimo-terrestre tienen la consideración de suelo rústico protegido y se califican como sistema general de espacios libres del litoral, estando sujetos con carácter preferente a las normas establecidas en la legislación de costas que aseguran el uso público general conforme a su destino natural.
2. Cualquier actuación que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General puedan afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio.
3. Los usos en la Zona de Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.

En el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan, el Ayuntamiento formulará propuesta a la Administración competente para su aprobación de posibles tránsitos alternativos a los efectos de lo previsto en la Disposición transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costas en aquellos tramos en los que se acredite, de manera justificada, la imposibilidad de contar con una servidumbre de tránsito garantizada. El trazado alternativo se localizará lo más cercana posible a la ribera del mar, preferentemente dentro de la servidumbre de protección o del dominio público marítimo-terrestre degradado, pero en ningún caso dentro de la ribera del mar.
5. Los sistemas generales y locales localizados en Zona de Servidumbre de Protección se destinarán a las funciones propias de esparcimiento y disfrute de la población, En todo caso el régimen de uso de estos sistemas, respetarán las limitaciones y prohibiciones derivadas de la legislación de costas.
6. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en Zona de Dominio Público o de Servidumbre (de tránsito y de protección), se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
7. Para autorizar nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección en los ámbitos clasificados como suelo urbano en los que el Plan de Ordenación Detallada mantenga la ordenación anterior se aplicará la regulación establecida en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3 de la Ley 22/1988, de Costas, en su redacción vigente.

En el Plan de Ordenación Detallada se delimitarán con precisión los tramos en zona de servidumbre protección con calificación correspondiente de edificación con alineación vial que cuentan con Estudios de Detalles aprobados con justificación expresa del cumplimiento de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Tercera apartado 3.2 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y que les permite consolidar la homogeneización urbanística de su fachada mediante edificaciones destinadas a vivienda o aquellas otras no incluidas en el artículo 25.2 de la Ley de Costas. Estos Estudios de Detalle aprobados para la homogenización de la fachada marítima se asumirán por el Plan de Ordenación Detallada como Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

8. Medidas de protección de la Zona de Influencia del Litoral.
 - 8.1. Los ámbitos ya desarrollados deberán seguir manteniendo las condiciones y limitaciones impuestas en sus respectivos planeamientos de desarrollo en defensa de la limitación de densidad edificatoria en la Zona de Influencia del Litoral de conformidad con las previsiones del artículo 30 de la Ley de Costas.
 - 8.2. En los sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano sometido a actuaciones de transformación, los terrenos localizados en la Zona de Servidumbre de Protección se destinarán preferentemente a espacios libres de uso y dominio público.
9. Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del Dominio Público Marítimo Terrestre y de la Zona de Tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.
10. Los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en la delimitación de la zona de servicios del puerto tienen también la consideración de dominio público portuario y están sujetos:
 - a) Los terrenos del Puerto de Palma (incluido los espacios portuarios de Portixol y El Molinar): al régimen jurídico derivado del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre).
 - b) Los terrenos de los puertos de competencia autonómica: al régimen jurídico derivado de la Ley 10/2005 de puertos de las Islas Baleares.
11. En caso de extinción de alguna de las concesiones vigentes en terrenos de DPMT, los terrenos quedarán sujetos al régimen general establecido en la Ley de Costas, sin que las determinaciones del Plan General vinculen a la Administración del Estado a los efectos previstos en el artículo 72 de la Ley de Costas de su decisión sobre el destino final de las obras e instalaciones existentes.
12. De conformidad con la legislación de costas, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros veinte (20) metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros veinte (20) metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos. No se entenderá incluida en los supuestos de prohibición del párrafo anterior la reparación de colectores existentes, así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales urbanos. En cualquier caso, tanto las instalaciones existentes como las propuestas estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
13. Los inmuebles catalogados localizados en el Dominio Público Marítimo Terrestre (como es el caso de 03-40, 14-01, 15-01, 15-05, 15-06, 15-09) quedan sujeto a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca el Catálogo. No obstante, aquellos inmuebles declarados BIC o incluidos en el conjunto histórico declarado se ajustarán al régimen de especial protección derivado de su declaración, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera. 3.3ª de la Ley de Costas. El deber de conservación de estos inmuebles corresponderá al titular de la concesión y subsidiariamente a la Administración que determine la legislación de aplicación.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, DE LA FAUNA Y EL SUELO.

Norma 6.3.1. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento del mayor número posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres. En el diseño de los sectores y áreas se preverá el mantenimiento de los hábitats existentes y el fomento de hábitats de las especies propias del entorno urbano.
2. En el diseño del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización se fomentará la creación de espacios verdes como elementos centrales de la ordenación del sector o área. Se utilizarán en dichos espacios especies de arbolado de sombra, que fomente la diversidad de especies, combinando arbolado con agrupaciones de arbustos y plantas herbáceas y vivaces de clima mediterráneo, que mantengan floración durante la mayor parte del año.
3. En la creación de zonas verdes se promoverá el uso de especies vegetales adaptadas al clima de Palma, con baja necesidad de agua. Se promoverá el uso de especies de xerojardinería y siempre serán justificadas respecto las condiciones ambientales y del suelo.

Norma 6.3.2. Normas generales de protección de la vegetación.

1. A los efectos de esta norma, se considera masa arbórea todo conjunto de quince (15) o más pies de árboles, independientemente del tipo de vegetal de que se trate, que se localiza en una superficie menor de 0,3 hectáreas. Igualmente, será masa arbórea en parcelas de superficie mayor, cuando tenga una densidad de al menos 40 árboles por hectárea. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta (70%) de la originaria. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio público. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. En las zonas incluidas a un ámbito de corredor verde se justificará la conectividad ecológica, las especies elegidas y la relación ecológica entre especies. Se ha de favorecer la estratificación vertical de las especies incorporando las que apoyen a la nidificación de la avifauna, así como la presencia de arbustos y vegetación autóctona con flores para favorecer la polinización.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
7. En las actuaciones de transformación se ha de garantizar en el proyecto de urbanización la provisión de suelo de calidad con volumen y estructura adecuadas para la plantación de árboles de tamaño suficiente en viales y espacios libres para proveer de sombra.

8. En los aparcamientos al aire libre se exigirá la plantación de un árbol por cada 3 plaza de aparcamiento.
9. El arbolado existente localizado en el sistema viario será merecedor de protección. Cualquier pérdida de ejemplar será inmediatamente sustituido siempre que sea técnicamente posible y de acuerdo a la Ordenanza Municipal de Espacios Libres y Arbolado.
10. Los proyectos de carreteras y la implantación de sistemas generales en suelo rústico, con carácter general, evitarán la eliminación de ejemplares arbóreos salvo que sean estrictamente necesarios para la funcionalidad del servicio público.
11. Con la finalidad de preservar especies arbóreas de buen porte o ejemplares de interés o para asegurar la continuidad de los corredores ambientales en las parcelas con usos privados del suelo urbano, el POD podrá habilitar (sin que se incremente la máxima edificabilidad asignada a la parcela) el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes, a tal fin el POD establecerá la regulación detallada con las tolerancias máximas de nivel de incumplimiento.
12. El Plan preserva el Pinar de la Porciúncula (Carrer Fra Joan Llabres) que se considera masa arbórea de especial valor y por ello queda integrado en el Corredor Urbano Ambiental de Can Pastilla-Platja de Palma. A tal fin, los terrenos quedan sujeto a las limitaciones establecidos en este precepto y en el Título IV sobre la Infraestructura Verde, así como los que en su desarrollo establezca el POD, todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de materializar la edificabilidad que corresponda a la parcela en función de su zona de ordenanza y uso actual que deberá compatibilizarse con la preservación del arbolado. En ningún caso, se podrá ocupar con edificación las zonas en que se localizan los grandes ejemplares arbóreos de *Pinus halepensis*.
13. La plantación de nuevos árboles en edificios residenciales, deberá tener en cuenta su situación respecto a los huecos de fachada, con el fin de no suponer un obstáculo del asoleo y las visuales de las viviendas, debiendo tener en cuenta la separación al edificio, según en ancho de copa ideal de la especie arbórea y en este sentido, preferentemente se plantarán especies de hoja caduca, de manera que contribuyan a la eficiencia térmica del edificio.
14. Se elaborará una ordenanza de protección de la vegetación que regule la gestión de los espacios y zonas verdes de uso de dominio público y establezca las condiciones de preservación de las zonas verdes privadas.

Norma 6.3.3. Árboles singulares

1. Son árboles singulares aquellos individuos de características o edad extraordinarias, o que bien por su ubicación u otras características, han sido conocidos y queridos por la ciudadanía, de manera tradicional, y se encuentran incluidos en el Catálogo de árboles singulares de las Islas Baleares (creado por disposición de la Ley 6/1991, de 20 de marzo, de Protección de los Árboles Singulares de Baleares) o en el Catálogo de Patrimonio y Espacios protegidos Municipal.
2. En caso de cambios en el Catálogo de árboles singulares de las Islas Baleares, estos se regirán por las disposiciones de esta Norma.
3. Los árboles singulares no pueden ser talados ni perjudicados en ninguna vía, ni se podrá alterar su entorno inmediato, excepto por motivos de conservación del propio árbol. Las podas, las alteraciones y los tratamientos fitosanitarios solamente podrán llevarse a efecto previa autorización de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación, que velará para que estos sean favorables a la buena salud y apariencia estética del árbol.
4. Serán de aplicación las disposiciones de la Ley 6/1991, de 20 de marzo, de Protección de los Árboles Singulares de Baleares.

Norma 6.3.4. Ordenanza del arbolado y los espacios libres públicos.

1. El Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza sobre el arbolado y condiciones de

los espacios libres que desarrolle el conjunto de disposiciones establecidas en este Plan General y en el POD sobre esta materia, incluyendo los contenidos expresados en el apartado final de la Norma 6.3.2.

2. Esta Ordenanza podrá establecer los requisitos sobre elementos de arbolado mínimo que debe disponer la calle o el espacio libre que da frente a una parcela en suelo urbano (no sometida a actuaciones de transformación) para que pueda merecer la condición de solar y que deberá ser exigible conjuntamente con el resto de elementos infraestructurales y requisitos establecidos en la norma 3.2.4.

Norma 6.3.5. Fauna protegida

En aquellos ámbitos de actuaciones de transformación donde se detecten especies de fauna que habita en el medio natural, esté o no protegida, se tomarán las medidas necesarias para asegurar su traslocación adecuada mediante la construcción de refugios para la fauna en el entorno más próximo. Para ello se utilizarán medidas naturales adaptadas a las especies para garantizar en todo momento las condiciones de compatibilidad con el diseño, de forma que se asegure la conservación de la fauna después de la ejecución.

En aquellos ámbitos a desarrollar por instrumentos de planeamiento diferido donde se observen especies de flora y fauna protegida, el procedimiento de evaluación ambiental se encargará de estudiar y tomar las medidas pertinentes.

Norma 6.3.6. Canteras y Zonas a restaurar para recuperación de sus funciones naturales

1. La Dirección General de Industria es la administración encargada de autorizar la ubicación de nuevas canteras y sólo se podrán autorizar en las zonas incluidas dentro de las de localización de recursos de interés minero, señaladas en los planos de ordenación, salvo que se trate de una ampliación de una cantera activa o que por otra parte, en casos excepcionales, se autoricen otras zonas después de que el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma haga declaración previa de interés público o de interés general.

No se podrán autorizar nuevas canteras en el ámbito de las Áreas de Especial Protección de interés para la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares delimitadas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico y en los sistemas dunares litorales delimitados en el mapa geológico de España, elaborado por el Instituto Tecnológico Geominero de España.

Tampoco se permite las extracciones de arena ni el mantenimiento de las canteras existentes en los ámbitos de las ANEI y en los sistemas dunares litorales delimitados en el plano geológico de España, elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España.

2. Las determinaciones del Plan director sectorial de canteras de las Illes Balears o cualquier otro plan sectorial que regule la actividad extractiva en las Illes Balears, será directamente aplicable y prevalecerá sobre las del planeamiento urbanístico.
3. La autorización de una nueva cantera incluirá la aprobación de un plan de restauración. Se entiende por Plan de restauración el conjunto de medidas que deben adoptar los titulares de la autorización o concesión minera, a fin de que el espacio natural afectado por las tareas extractivas recupere sus características originales o adquiera las necesarias para la su integración medioambiental y paisajística.
4. Las canteras autorizadas se identifican en los planos de ordenación O.03. La delimitación del ámbito de suelo correspondiente a la autorización minera supone que en este ámbito sólo

se admite el uso extractivo, así como los derivados del Plan de restauración o del proyecto de reutilización, hasta que se dé por finalizado el plan de restauración.

En las zonas a restaurar en suelo rústico, queda suspendida la autorización de la implantación de cualquier uso, edificación o instalación admitido en los terrenos en función del régimen aplicable a la categoría de suelo en el que se integre, hasta que se proceda por la persona titular de la actividad extractiva o, en su caso, por el titular de los terrenos, a realizar las labores de restauración.

5. En las zonas donde se estén desarrollando actividades extractivas autorizadas, la restauración se acometerá antes de finalizarlas y se desarrollará de forma simultánea.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears, la aprobación de los planes de restauración de canteras en materia de minas, en las que se prevea el relleno con residuos de la construcción y la demolición u otros, debe contar con un informe previo, vinculante, emitido por el órgano competente en materia de residuos del Gobierno de las Illes Balears, que debe establecer los condicionantes pertinentes en el ámbito de su competencia. El órgano competente en materia de residuos debe evaluar si se considera una valorización de residuos –y, por tanto, se sigue una tramitación de gestor de residuos en este sentido– o si se trata de una eliminación y resulta aplicable el Real decreto 1481/2001, regulador del depósito de residuos en el vertedero.

No se podrán utilizar para realizar la restauración morfológica de los huecos de explotación de canteras materiales que no tengan la consideración estricta de inertes. El uso de materiales inertes para la restauración morfológica de canteras deberá realizarse de tal modo en cuanto a compactación, selección adecuada de pendientes, etc., que se minimicen los posibles riesgos geotécnicos.

6. En las zonas identificadas en el Plan como zonas a restaurar, donde la degradación esté vinculada a previas actividades extractivas, corresponderá a la Administración competente en la autorización de la actividad exigir a la persona promotora el cumplimiento del deber de restauración ecológica.

El relleno mediante residuos, de construcción y demolición u otros, de espacios degradados o de antiguas canteras que no dispongan de plan de restauración ni de la obligación de tenerlo, debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 54 de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Islas Baleares.

7. El Estudio Ambiental del Plan General ha identificado zonas degradadas, que se integran en la Infraestructura Verde. Estas zonas han soportado actividades que han supuesto modificación sustancial de las condiciones naturales, degradación paisajística o de sus funciones naturales y que deben ser restauradas para recuperar su capacidad de conectores ambientales.
8. A las zonas a restaurar con calificación de sistema general de espacios libres en suelo rústico la expropiación y ejecución de la actuación se realizará por la Administración municipal. A tal fin, se podrá destinar parte del importe recaudado por la autorización de uso de interés general en suelo rústico en otras zonas.
9. En las áreas de suelo rústico de Son Gual que provienen de la desclasificación del sector de urbanizable, se deberá proceder a la eliminación de los viales parcialmente ejecutados en el plazo establecido en el expediente de la Modificación del PGOU (PA2019 0004; aprobación definitiva, 22/11/2022) que determinó su clasificación como suelo rústico excepto en la zona reconocida como núcleo rural. Si no se dispone plazo específico, se desarrollará la

restauración en un plazo máximo de cinco años.

10. El Plan Especial de la Infraestructura Verde podrá desarrollar las determinaciones de esta Norma respecto a las zonas a restaurar.
11. Las canteras inactivas podrán ser reutilizadas para usos conformes al planeamiento urbanístico en función de la calificación de los terrenos, sin perjuicio de la autorización del órgano competente en materia de actividad extractiva (conforme al artículo 19 del Decreto 61 /1999, de 28 de mayo, de aprobación definitiva de la revisión del Plan Director Sectorial de Canteras).

En suelo rústico, se permitirá, previa restauración, el uso de equipamiento deportivo, recreativo o cultural en las canteras inactivas con las limitaciones de edificación establecidas para cada categoría y zona de suelo rústico tanto por el Plan General como por el POD. También pueden destinarse a mercado agrícola no permanente. Igualmente podrán destinarse , previa restauración, a la implantación de infraestructuras para la generación de energía sostenible a menos que se localicen en suelos rústicos protegidos en la categoría de AANP , ANEI, AIN o ARIP.

Norma 6.3.7. Usos provisionales para la mejora ambiental en la ciudad.

1. Los solares vacíos del suelo urbano mientras no sean utilizados para la edificación conforme a la calificación específica establecida en el planeamiento detallado, deberán ser mantenidos en condiciones de seguridad e higiene y podrán ser destinados temporalmente para los usos provisionales admitidos en el POD.
Caso de no estar destinados a temporalmente usos concretos admitidos con carácter provisional, el solar tendrá que mantenerse en condiciones que permitan mejorar las condiciones ambientales del suelo urbano.

A estos efectos, se permite la utilización provisional de los solares como huertos urbanos, sin perjuicio que daba desarrollarse con las garantías requeridas para ello y sin causar molestias.

2. Las personas propietarias de los solares vacíos tienen la obligación de mantenerlos en las siguientes condiciones:
 - a) El suelo o pavimento tendrá que ser permeable para permitir la filtración de agua de lluvia.
 - b) La parcela deberá estar con vegetación al menos en el 40% de la superficie y contar con un mantenimiento adecuado para evitar plagas o vegetación seca.
 - c) Se aplicarán medidas que eviten el vertido de basuras.
3. El Ayuntamiento los señalará para indicar que son solares que se encuentran en esta situación de uso ambiental provisional y realizar la vigilancia de la obligación de mantener la vegetación natural y de no arrojar residuos.

CAPITULO IV. PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS

Norma 6.4.1. Protección contra incendios.

1. Las zonas urbanas del municipio tendrán la consideración de zona protegida con hidrantes contraincendios. En consecuencia, se tienen que hacer cumplir las condiciones establecidas para los sistemas de hidrantes contraincendios en el apartado 3 Sección Iª del Anexo I del Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (o norma vigente que los sustituya).

2. En las actuaciones de urbanización y en las condiciones de diseño y construcción de los edificios (en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua) se deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
Se instalará el modelo de hidrante que en cada momento sea el homologado por el servicio de Bomberos y EMAYA
3. En todos aquellos ámbitos de suelo urbano situados en la interfaz urbano-forestal se estará a lo que dispone la Ley Agraria sobre medidas de autoprotección y Código Técnico de la Edificación (SI 5 del DB SI CTE), o aquella normativa que las sustituya. Las urbanizaciones afectadas tienen que constituir una entidad urbanística que lleve a cabo las acciones de prevención necesarias.
4. En los núcleos rurales, así como en las áreas del suelo urbano y sectores del suelo urbanizable con plan parcial aprobado situados en zonas de riesgo de alto de incendio tendrán que redactar y presentar planes de autoprotección de incendios forestales que requerirán informe de la Dirección General de Emergencias de la Consellería de Interior, así como de los Servicios Técnicos de Bomberos de Palma y Protección Civil Municipal.
5. El Ayuntamiento redactará un plan de autoprotección municipal en las Zonas de alto riesgo (ZAR) incluidas en el municipio. La coordinación/supervisión del citado documento corresponderá a los Servicios Técnicos de Bomberos y Protección Civil.
6. El Plan de Actuación de ámbito local y el Plan de Actuación por riesgo de incidencia, seguirá los contenidos del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.
7. Mediante la aprobación de ordenanza municipal de protección contra incendios se desarrollarán los puntos anteriores, además de unificar los criterios de interpretación a tener en cuenta en materia de prevención y protección contra incendios de las nuevas urbanizaciones, edificaciones y actividades del término municipal de Palma.

Norma 6.4.2. Ordenación y usos en zonas inundables.

1. El presente Plan General considera que las áreas de riesgo de inundación están formadas por las zonas inundables y las zonas potencialmente inundables delimitadas por la administración hidráulica, formando parte de las zonas inundables aquellas que tienen estudio hidráulico aprobado oficialmente por la administración hidráulica.

En las zonas inundables se ha de atender lo que dispone la normativa hidráulica en cuanto a limitaciones de usos y medidas constructivas de edificación. En todo caso, se informará por el organismo de cuenca en la tramitación de todas las figuras de desarrollo y ejecución del Plan General.

En todo caso, el contenido de este Plan General deberá iniciar el proceso de adaptación a las reformas que se incorporen en la legislación hidrológica, en la revisión del Plan Hidrológico de Islas Baleares o a la alteración de las zonas inundables o potencialmente inundables que resulten de la aprobación de los MAPRIs y del Plan de Gestión de Riesgos de Inundación.

El POD, los Planes Parciales y Planes Especiales y los proyectos de urbanización han de ajustarse a las prescripciones derivadas de las alteraciones que se realicen en la legislación e instrumentos de planificación hidrológica en materia de gestión de riesgos de inundación.

2. En suelo rústico las áreas de prevención de riesgos de inundación que se expresan en este Plan General quedarán automáticamente ajustadas cuando se apruebe la nueva delimitación de Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación por la Administración hidrológica en el instrumento de planificación previsto en la legislación

de aguas; prevalecerán estas delimitaciones vigentes en cada momento derivadas de la legislación de aguas sobre la delimitación que aparecen en los planos de Plan General no actualizados.

3. Todo proyecto, obra y uso a realizar en zona inundable y potencialmente inundable se ajustará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y concretamente a las prescripciones del informe de la DGRRHH transcritos a la Norma 6.2.2. Además, con carácter complementario, el Plan establece para la ordenación de terrenos inundables las condiciones que se expresan en los apartados siguientes.
4. Como norma general, los usos permitidos y adecuados en zona inundable son los agrícolas, forestales, ambientales y de espacio libre público, que serán compatibles con las inundaciones y la laminación de las avenidas.
5. El presente Plan dispone para algunas zonas de flujo preferente su destino de espacio libre de uso y dominio público, con calificación de sistema general (y con funciones de drenaje), ya sea en suelo rústico o mediante su adscripción a las áreas de reparto del suelo urbanizable. En todo caso, el diseño de estos espacios evitará instalaciones que supongan obstáculos frente a las avenidas.

En las actuaciones de transformación que integren zona inundable con periodo de retorno de 100 años (T100) localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuando no queden adscritas a sistemas generales de espacios libres, se dispondrá su calificación de sistema local de espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques áreas de juego y recreo, siempre al aire libre.

6. Los usos que se establezcan en el suelo vacante o los cambios de usos en los edificios existentes que ocupen zonas inundables tendrán que cumplir los siguientes requisitos:
 - a) No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - b) No aumenten el riesgo de inundación. No se sustituya el uso existente por uno que suponga mayor vulnerabilidad frente al riesgo de inundación, siguiendo el siguiente orden de mayor a menor vulnerabilidad sanitario, alojamiento turístico, docente, residencial, uso terciario de concurrencia pública, administrativo y aparcamiento.
 - c) No produzcan afección a terceros.
 - d) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - e) No degraden la vegetación de ribera existente.
 - f) Permitan una integración en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
7. En las zonas de policía y zonas inundables en suelo rústico únicamente se permitirán variaciones del terreno que supongan su aterrazamiento, de manera que se consigan superficies horizontales que fomenten la infiltración y reduzcan el arrastre de áridos.
8. En la zona inundable del Pla de San Jordi no se permitirán movimientos de tierra, cercados, caminos, obra, edificaciones etc., que dificulten la labor de recogida de agua superficial de la red de acequias del Pla.

Cualquier obra o movimiento de tierras que pretenda ejecutarse deberá presentar en la

solicitud de autorización un estudio hidrológico firmado por personal técnico competente que analice el impacto de la obra, asegurando en todo caso que la solución propuesta permite el correcto funcionamiento del sistema de desecación de la acequia.

9. En el caso de edificaciones en zonas identificadas como inundables se han de cumplir las estipulaciones establecidas en la normativa hidráulica vigente tanto en cuanto a limitaciones de usos como medidas constructivas a incorporar.
Se tienen que respetar las limitaciones de usos que establece la normativa hidráulica vigente para las zonas de flujo preferente.

Igualmente, se tienen que adoptar medidas para hacer frente las avenidas y mantener la seguridad de personas y bienes en caso de inundación o desbordamiento del cauce en el tramo afectado.

A tal fin, se establecen las siguientes exigencias para las edificaciones afectadas por zona inundable, derivadas del PHIB:

- a. Las edificaciones se tienen que diseñar teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se tienen que disponer a una cota tal que no estén afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años (actualizado en relación con los cambios que pueda sufrir el clima y con las mejores y más nuevas técnicas disponibles en el momento de hacer la solicitud del proyecto), y teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, si se garantiza la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno. Se tienen que hacer estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de esta avenida. Se tiene que prever su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b. Se tiene que evitar establecer servicios o equipamientos sensibles (hospitales, nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, etc.) o infraestructuras públicas esenciales.
- c. La planta baja se podrá situar a una cota superior de hasta 1,00 m por encima del punto de referencia de aplicación si es como consecuencia de cumplir la cota mínima señalada por el informe de la administración de recursos hídricos correspondiente en los casos en los que la altura de planta baja permitida por el plan no sea suficiente para cumplir con las exigencias de la citada administración.
- d. Para los supuestos anteriores y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes tienen que fomentar la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección.
- e. La persona promotora tiene que subscribir una declaración responsable en la cual exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicable en cada caso, y se comprometa a trasladar esta información a los posibles afectados.
- f. Antes de iniciar las obras la persona promotora tiene que disponer del certificado del Registro de la Propiedad que acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en una zona inundable.
- g. En las zonas inundables o potencialmente inundables de baja probabilidad de inundación (para avenidas con periodo de retorno superior a 100 años) se prohíben las instalaciones o actividades de almacenamiento de sustancias prioritarias, salvo que dispongan de un informe favorable de la administración hidráulica y con las medidas preventivas necesarias, para garantizar la no afección al dominio público hidráulico.

La persona promotora habrá de aportar la declaración responsable que prevén los artículos 9 bis y 14 bis del RGDPH.

10. Requerirán informe previo de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRRHH) antes de la aprobación definitiva del respectivo planeamiento o proyecto de urbanización o de obras:

- Los nuevos desarrollos urbanísticos, y las zonas objeto de transformación y el resto de figuras contempladas en el Plan General y el POD
- Las nuevas actuaciones infraestructuras viarias y lineales
- Las actuaciones en los sistemas generales de espacios libres, equipamientos y servicios urbanos
- Obras ligadas a infraestructuras urbanas básicas, como ampliaciones de infraestructuras existentes o ejecución de nuevas obras.

Mientras la DGRRHH no haga o valide los estudios para determinar las zonas inundables, las personas promotoras que quieran construir edificaciones en zonas potencialmente inundables tienen que elaborar un estudio hidrológico-hidráulico según lo que establece el PHIB.

Norma 6.4.3. Prevención de riesgos de accidente grave por implantación de actividades.

1. En la autorización de implantación de establecimientos que se destinen a actividades en las cuales intervengan sustancias peligrosas se tiene que tener presente la regulación establecida en el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre (por el cual se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los cuales intervengan sustancias peligrosas), el decreto 7/2004, de 23 de enero (por el cual se ejecuta en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el cual se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los cuales intervengan sustancias peligrosas (BOIB n.º 017 de 2004)) y el Real Decreto 1196/2003, de 19 de septiembre (por el cual se aprueba la Directriz básica de protección civil para el control y planificación ante el riesgo de accidentes graves en los cuales intervengan sustancias peligrosas). En Palma, a fecha de 2022 únicamente está autorizada la instalación SEVESO de hidrocarburos, SGIF/HG; 84-04-E, CLH-Son Banya.
2. En todo caso, la nueva implantación de establecimiento en los cuales intervengan sustancias peligrosas con capacidad de provocar accidentes graves tendrá que establecerse en una distancia de separación suficiente a zonas de vivienda, zonas frecuentadas por el público y áreas recreativas para reducir los riesgos. La separación mínima será la resultante del proceso de evaluación de la vulnerabilidad y del riesgo de la actividad a implantar en función de los tipos de sustancias peligrosas, su grado de compatibilidad interna y los restantes usos y actividades de su entorno, todo esto en conformidad con la legislación de prevención vigente. Igualmente, se tendrán cuenta los objetivos de prevención de accidentes graves y de limitación de sus consecuencias en el control de las modificaciones de los establecimientos ya existentes, cuando pudieran aumentar el riesgo o las consecuencias de accidente grave.
3. Para la autorización de implantación de usos y actividades afectados por la normativa del apartado 1, cuando no estén previstos específicamente en el planeamiento territorial y urbanístico o no estén regulados en relación con la prevención de accidentes y la limitación de sus consecuencias o cuando la regulación no se corresponda con la normativa sectorial vigente, sea como fuere la clasificación urbanística del suelo, se exigirá un estudio de seguridad o dictamen técnico sobre los riesgos vinculados a estos establecimientos en relación con los usos y las actividades de las zonas adyacente.
4. Este estudio o dictamen establecerá la zona de influencia de los establecimientos o áreas de estas características y el consiguiente grado de compatibilidad con los usos y las actividades, existentes, previstos o sobrevenidos, y señalará las medidas oportunas ante el riesgo de

accidentes. Una vez que el órgano competente haya informado o haya aprobado este estudio o dictamen, las limitaciones de uso del suelo y de la edificación en la zona afectada se incorporarán al planeamiento urbanístico y territorial directamente mediante un plan especial de protección y ordenación.

Este plan especial de protección y ordenación, teniendo en cuenta el estudio de seguridad de cada establecimiento o conjunto de establecimientos, delimitará el ámbito de influencia territorial en que la ejecución de nuevas obras, como cauces de comunicación, lugares frecuentados por el público o zonas para viviendas o de interés turístico, etc., pueda aumentar el riesgo o las consecuencias de accidente grave.

5. En los instrumentos de desarrollo de este Pla General, en las modificaciones puntuales y las nuevas autorizaciones de obras, reformas o cambios de uso situadas en las zonas de influencia de los establecimientos SEVESO (zonas de intervención, zonas de alerta o zonas de vulnerabilidad) se tendrá en cuenta la presencia de las instalaciones autorizadas, quedando condicionadas las obras y usos permitidos en estos ámbitos, requiriendo informe de la Dirección General de Emergencias.
6. De forma transitoria, hasta la aprobación del plan especial de protección y ordenación, se establece que en las zonas de vulnerabilidad:
 - a) Se permiten reformas de edificios legalmente implantados y ampliaciones que no supongan alturas superiores a dos plantas.
 - b) Se aplicará el criterio de apantallamiento del propio edificio frente al riesgo (limitación de aperturas hacia la ubicación del riesgo químico, orientación opuesta al riesgo y ubicación alejada del mismo en la parcela, protección frente al fuego de fachada, etc..)
 - c) Para el cálculo de densidad de ocupación de un uso permitido, se tendrá en cuenta un valor de densidad de 20m²/persona como mínimo.
 - d) Todos los usos permitidos tendrán que disponer de un Plan de Autoprotección (PAU) donde se especifiquen, entre otros aspectos, qué medidas de seguridad tomará el titular de la actividad en caso de un accidente que pueda ocurrir en un establecimiento afectado por la Directiva SEVESO, el nombre y el teléfono (24 h) del responsable de la actividad y, adicionalmente, de qué manera este PAU se integrará, entre otros, en el Plan de Emergencia Exterior de la actividad SEVESO existente en su entorno.
 - e) Los usos permitidos, cumpliendo las medidas de autoprotección de los anteriores apartados, serán únicamente el industrial con nivel de riesgo bajo sin almacenamiento, residencial público, residencial unifamiliar, espacios libres públicos sin zonas de juego, aparcamiento y administrativo.
7. Para los establecimientos afectados también por el Reglamento de explosivos o por el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería, estas distancias no podrán ser en ningún caso inferiores a las distancias mínimas que tienen que observarse para el emplazamiento de fábricas, talleres y depósitos establecidas en la Instrucción técnica complementaria n.º 10 del Reglamento de Explosivos, aprobada por la Orden PRE/252/2006, de 6 de febrero, y en la Instrucción técnica complementaria n.º 10 (o normas que la sustituyan).
8. En la tramitación de los expedientes de implantación y funcionamiento de actividad de industrias con riesgos de accidentes graves (SEVESO) se solicitará informe a la Dirección general de Emergencias y constatarse el cumplimiento de los requerimientos realizados en los informes que emita.

Norma 6.4.4. Prevención de riesgos de erosión.

Las solicitudes de licencia para implantar nuevas edificaciones, excavación y/o movimiento de tierra en áreas con riesgos de erosión incorporarán un estudio de prevención de riesgo de erosión y en el proyecto se establecerán las medidas para evitar la erosión del suelo y, si procede, medidas para la contención de taludes.

TÍTULO VII,

NORMATIVA GENERAL DE LAS CATEGORÍAS BÁSICAS DE SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES DEL SUELO RÚSTICO

Norma 7.1.1. Definición del suelo rústico

1. Se clasifican como suelo rústico los terrenos que este Plan General preserve de los procesos de desarrollo o transformación urbanística. La delimitación del suelo rústico se hace en el Plano de Ordenación O.03.1 (Sòl Rústic. Categories)
2. La clasificación de suelo rústico se asigna a aquellos terrenos que deben ser destinados a los usos propios de su naturaleza rural, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, bien por ser inadecuados para su desarrollo urbano.
3. El suelo rústico es objeto de preservación por este Plan atendiendo en cada caso a los valores intrínsecos de cada zona del territorio.

Norma 7.1.2. Calificaciones básicas de suelo rústico

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la LUIB, el presente Plan General, establece, dentro de la clase de suelo rústico, las calificaciones básicas de suelo rústico protegido y suelo rústico común. Además, conforme al artículo 26, se identifican las zonas que constituyen núcleo rural, que integra una categoría especial de suelo rústico.

Cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, se habrá de respetar el régimen de usos correspondiente a cada categoría.

Norma 7.1.3. Régimen general del suelo rústico

1. La clasificación de los terrenos como suelo rústico incluido en alguna de las categorías y su adscripción a las distintas zonas define la función social de aquellos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
2. Normas concurrentes y superposición de protecciones.
 - 2.1. Es de aplicación al suelo rústico, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas, dominio público marítimo-terrestre y zonas de protección, etc.
 - 2.2. Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

- 2.3. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.
3. Cualquier actividad en suelo rústico que suponga la implantación de construcciones o instalaciones precisará acompañar para su autorización el proyecto correspondiente, que incorporará, entre otros aspectos, un estudio de su integración paisajística y de las mejoras a incorporar en el medio rural.
4. Los usos en el suelo rústico se regulan en los Capítulos siguientes de este Título.

Norma 7.1.4. Parcelaciones en suelo rústico

1. Es deber de los propietarios del suelo rústico abstenerse de realizar actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LUIB, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación. En el suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
2. Todos los actos de parcelación en suelo rústico están sujetos a la necesidad de previa licencia municipal y se ajustarán a las presentes normas y las que se disponen en el Plan de Ordenación Detallada.
3. En Suelo Rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que presente una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rurales o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.
 - c) Afectar fincas con servicios comunes de abastecimiento de agua, de abastecimiento de energía eléctrica o de saneamiento.
4. En suelo rústico las segregaciones agrarias se autorizarán siempre que cumplan la normativa agraria y previo informe vinculante de la Consellería de Agricultura.
5. En la solicitud de segregación o parcelación de Suelo Rústico se hará constar la actividad relacionada con el uso para la cual se solicita la licencia y se deberá acreditar la inscripción registral de dicha vinculación. En el caso de que la segregación dé lugar a parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en estas Normas a los efectos de construcción de viviendas, se requerirá la inscripción registral de la inedificabilidad de la parcela para la actividad relacionada con el uso de vivienda unifamiliar.

Norma 7.1.5. Régimen de viviendas y edificaciones existentes en suelo rústico

El Plan de Ordenación Detallada establecerá el régimen de las viviendas y edificaciones existentes en suelo rústico de conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de Illes Balears, la regulación establecida en el artículo 129 de la LUIB y la Norma 28 y 29 del PTIM.

CAPÍTULO II LA DEFINICION DE ACTIVIDADES Y MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Norma 7.2.1. Definición de las actividades reguladas en la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico

A los efectos de su aplicación al cuadro de la Matriz de Ordenación del suelo rústico, así como a estas normas sobre régimen de uso en suelo rústico, se establecen las siguientes definiciones:

- A. Protección y educación ambiental. Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a efecto: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos y torrentes, miradores y similares.
- B. Actividades del sector primario. La definición de las actividades del sector primario incluidas en la Matriz de ordenación del suelo rústico es la que establece la legislación agraria de las Islas Baleares o normativa que la sustituya.

a.1. Actividad extensiva:

- La actividad agraria propia de la agricultura y la ganadería extensivas, y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo.
- La obtención de productos forestales con una extracción anual de 10 m3 de leña por hectárea como máximo.
- El almacenamiento, la separación, la clasificación, el envasado, la venta directa y la degustación de la producción propia, sin transformación o con una primera transformación dentro de los elementos que integran la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes.
- El aprovechamiento y la valorización como entrada agraria para la propia explotación, en los términos de la Ley agraria, de materias primas secundarias obtenidas en explotaciones agrícolas o ganaderas.

a.2. Actividad intensiva:

- La actividad agraria propia de la agricultura y la ganadería intensivas según criterios establecidos por el organismo correspondiente así como también la piscicultura.
- La obtención de productos forestales con una extracción anual de más de 10 m3 de madera por hectárea.
- El aprovechamiento y la valorización como entrada agraria de materias primas secundarias obtenidas en explotaciones agrícolas o ganaderas, que no sean para consumo propio, en los términos que establece la Ley agraria.

a.3. Actividad complementaria; las actividades siguientes siempre que estén vinculadas a la explotación agraria:

- 1º. Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria que comprende:

1. La actividad de transformación de los productos de la explotación agraria, siempre que se realice con productos de la propia explotación o de explotaciones agrarias preferentes asociadas, en conformidad con la legislación agraria.
2. La venta directa de los productos transformados, siempre que no sean los que excluye expresamente la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.

2º. El resto de actividades complementarias:

1. Las actividades relacionadas con la conservación del espacio natural, la protección del medio ambiente, la formación en técnicas y materias propias agrarias y la elaboración de estudios e investigaciones del ámbito agrario y rural que tengan relación con la actividad que se lleva a cabo en la finca propia.
2. Las actividades agroturísticas y de agricultura de ocio, que prevé el artículo 95 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.
3. Las actividades cinegéticas y las artesanales que utilicen materias primas de origen agrario o forestal de la finca.
4. Las actividades ecuestres siguientes: el adiestramiento y el pupilaje de équidos; los certámenes; la creación, la utilización y la explotación de rutas y senderos para équidos; el uso de équidos en utilidades ambientales y terapéuticas, y el entrenamiento de los destinados a deportes hípicos.

C. Actividades del sector secundario

- c.1. Industria de transformación agraria. Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios (que no tengan la consideración de actividad complementaria de la explotación agraria según la legislación agraria) y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente tengan que situarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan.
- c.2. Industria en general. Son las actividades destinadas a la obtención o la transformación de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente tengan que situarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan.

D. Equipamientos.

- d.1. Equipamientos sin construcción: Se refiere a equipamientos situados a terrenos no afectos a explotaciones agrarias. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distinto tipo, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas en la playa. Se incluyen las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

- d.2. Resto de equipamientos: Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio asistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se tienen que situar a suelo rústico. Se incluyen los campings, refugios de animales domésticos y/o de compañía, parques zoológicos o circuitos deportivos.

Los refugios de animales domésticos y/o de compañía en riesgo, maltrato o en situación de abandono son un equipamiento de uso admitido hasta 70 unidades, de las cuales un máximo de 20 pueden ser perros. En cualquier caso, no se considerarán refugios de animales domésticos y/o de compañía cuando los animales se destinen a actividades deportivas, lucrativas, recreativas o de ocio.

- E. Infraestructuras. Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.
- e.1. Pequeñas infraestructuras: torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, adecuación de terrenos para caminos no motorizados, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m².
- e.2. Vías de transporte: incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.
- e.3. Conducciones y tendidos: son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o soterrada junto con los soportes e instalaciones complementarias a la red.
- e.4. Puertos y puertos deportivos: se incluyen las instalaciones destinadas en el atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de esparcimiento y de pesca, y sus superficies anejas.
- e.5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, de tratamiento de residuos, y las energéticas que no estén incluidas en el apartado H, de superficie superior a 200 m², aeropuertos y cualesquiera otras instalaciones de interés general o de impacto parecido sobre el medio físico.
- F. Vivienda unifamiliar aislada. Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.
- G. Albergues, refugios y similares. Los albergues, casas de colonias, refugios o similares que no tengan la consideración de actividad complementaria de la actividad agraria, participan de la consideración de otros equipamientos y de actividades de educación ambiental, por lo que tendrán la consideración de uso condicionado en todo tipo de

suelo rústico. La autorización del uso condicionado no podrá comportar la construcción de nuevas edificaciones ni la ampliación de las existentes, ni la legalización de edificios fuera de ordenación. Todo esto sin perjuicio que el planeamiento territorial o ambiental lo declare uso admitido en lugares concretos y regule las condiciones de la edificación. Estos equipamientos tendrán que ser de titularidad pública o gestionados por asociaciones sin ánimo de lucro. En el caso de las asociaciones, tendrán que contar con el reconocimiento de una administración pública con competencias en materia de infancia, juventud, servicios sociales o medio ambiente, para llevar a cabo el servicio de alojamiento y educación ambiental; dicha administración tendrá que constar y ser consultada en la tramitación de la autorización del uso condicionado, y, sin perjuicio otras competencias concurrentes, se hará responsable de regular y velar las condiciones de ejercicio.

- H. Instalaciones de energía renovable. Se considerarán incluidas en este concepto a aquellas instalaciones en las que la actividad de producción de energía renovable sea el uso principal de los terrenos o, bien, sin ser el principal, no sea proporcional a las necesidades de autosuficiencia energética de la actividad principal de la parcela. No se integran en este uso la implantación de energías renovables para la autosuficiencia energética de las explotaciones agrarias.
- I. Actividades extractivas. Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas en la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados a la misma zona.

Norma 7.2.2. La Matriz de Ordenación de actividades en Suelo Rústico

1. El régimen de usos para las diferentes actividades en las diferentes categorías de suelo es el que resulta de la siguiente matriz:

SECTOR PRIMARIO					SECTOR SECUNDARIO		EQUIPAMENTOS		OTROS					
	Activ. extensivas	Activ. intensivas	Activ. complementarias. TIV PPEA (t)	Activ. complementarias. El resto	Industria Transf. Agraria	Industria general	Sin construcción	El resto	Activ. Extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar asistida	Protección y educación ambiental	Albergues, Refugio	Inst.energía renovable
AANP	1	2	3*	3*	3	3	3*	3	3	3*	3	2	2	3
ANEI	1	2	2	2	3	3	2	3	3*	2	3	2	2	3
AIN	1	1	3*	3*	3	3	2	3*	3	2	3	2	2	3
ARIP	1	1	1	2	2	3	2	2	3*	2	3*	2	2	3
APR	1	1	2	2	3	3	2	2	3*	2	3*	2	2	3
ZIP	1	1	2	2	3	3	2	2	3*	2	2	2	2	3
APT	1	1	2	2	3	3	2	3	3*	2	3	2	3	2
AIA	1	1	1	2	2	3	2	2	3*	2	2	2	2	2
AT	1	1	2	2	3*	3	2	2	3*	2	3*	2	2	2
SRG	1	1	1	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2

7.2.2. Matriz de actividades en suelo rústico

(t) Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria

Categorías de suelo:

SRP. Suelo rústico protegido:

- AANP. Área natural de especial interés de alto nivel de protección
- ANEI. Área natural de especial interés
- AIN Área de interés natural por planeamiento municipal
- ARIP. Área rural de interés paisajístico
- APR. Área de prevención de riesgos
- ZIP Zona de Interés Paisajístico por planeamiento municipal
- APT. Área de protección territorial

SRC. Suelo rústico común:

- AIA. Área de interés agrario
- AT-H. Área de transición.
- SRG. Suelo rústico de régimen general

Regulación de los usos:

1: Admitido, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. 2.:

Condicionado según establece el Plan Territorial Insular y este Plan.

3*: Prohibido con las excepciones que establece el Plan General en los capítulos que regulan específicamente cada categoría de suelo y de conformidad con el régimen establecido en el PTIM.

3: Prohibido.

Observaciones:

- En las categorías en las que se admite (como condicionado) el uso de vivienda unifamiliar siempre debe estar ligado a la explotación agraria.
 - Las actividades extractivas se considera un uso condicionado (2) en SR General; en las demás categorías es un uso prohibido (3), sin perjuicio de la admisibilidad de las situaciones transitorias.
 - No se permite la implantación de nuevos campos de golf, no obstante, se admiten aquellos ya existentes autorizados de conformidad con su Declaración de Interés General.
2. De conformidad con la Disposición Adicional Séptima del PTIM la regulación establecida por este Plan General para las AIN y para las ZIP es de aplicación preferente por suponer un mayor grado de protección que la establecida por el PTIM (que adscribe estos ámbitos al suelo rústico común).

Igualmente, para las AANP y ANEI se aplicarán de forma prevalente el régimen de usos y actividades que dispongan los instrumentos de planificación ambiental de espacios naturales (PORN y PRUG) y su legislación sectorial específica, caso de ser más restrictiva que la establecida en la Matriz del Plan Territorial.

En el caso de terrenos pertenecientes al dominio público natural se aplicarán con preferencia el régimen de usos derivados de su legislación sectorial específica.

CAPÍTULO III. EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Norma 7.3.1. Suelo Rústico Protegido. Definición

1. El suelo rústico protegido es el comprendido en las áreas sustraídas al desarrollo urbano y en el que, por sus valores excepcionales naturales o por su función territorial, se establece un régimen especial de protección distinto del general.
2. En todo caso se califican como suelo rústico protegido:
 - a) Los terrenos incluidos en el ámbito de la LEN 1991.
 - b) Los terrenos declarados espacios naturales protegidos.
 - c) Los terrenos determinados por el Plan Territorial Insular.
 - d) Los terrenos que determinen los planes y normas de la Consejería competente en materia de agricultura y en materia de medio ambiente y de ordenación del territorio.
 - e) Los terrenos que el ayuntamiento decide proteger por sus valores ambientales como son la ribera del mar, los ecosistemas de torrentes, las masas forestales y demás elementos de interés natural o paisajístico en suelo rústico.

Norma 7.3.2. Categoría básica del suelo rústico protegido

1. En congruencia con el artículo 19 LDOT y el PTIM, el Plan General integra en la categoría básica de suelo rústico protegido las siguientes categorías:
 - a) Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).
 - b) Áreas naturales de especial interés (ANEI).
 - c) Áreas rurales de interés paisajístico vinculadas a la LEN y el PTIM (ARIP).
 - d) Áreas de prevención de riesgos de incendio, inundación, de erosión y de desprendimiento (APR).
 - e) Áreas de protección territorial (APT).

Igualmente, de conformidad con el artículo 9.2 de las DOT y el artículo 6.1 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, el Plan General también atribuye un régimen de suelo rústico protegido a las siguientes zonas que son necesario preservar específicamente por contar con valores naturales o paisajísticos:

- f) Áreas de interés Natural por planeamiento general (AIN).
- g) Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento general (ZIP).

Norma 7.3.3. Las Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).

1. Definición. Las Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, así como los parques, las reservas naturales y los monumentos naturales declarados en las Illes Balears, y las áreas clasificadas como zonas de exclusión en parajes naturales declarados.
2. Identificación. El presente Plan atribuye la calificación básica de suelo rústico protegido en la categoría de AANP a los terrenos incluidos en los siguientes ámbitos (subcategorías):

2.A. Subcategorías de AANP de régimen específico vinculadas a instrumentos de planificación ambiental.

2.A.1. AANP-AC. Parque Nacional Marítimo-Terrestre del Archipiélago de Cabrera; se corresponde con los terrenos del Parque Nacional creado por la Ley 14/1991, de 29 de abril.

Se desarrolla en el Decreto de Illes Balears 58/2006, de 1 julio, por el que se aprueba el PRUG del Parque Nacional, el Decreto 47/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión Natura 2000 del Archipiélago de Cabrera, así como la Orden AAA/1260/2014, de 9 de julio, por la que se declaran ZEPAS.

2.A.2. AANP-AV. Se corresponde al ámbito de gestión del ZEC ES5310042 Avenc d'en Corbera (AV), declarado por el Decreto 14/2015, de 27 de marzo, por el cual se aprueba el Plan de Gestión Natura 2000 de Cuevas.

2.A.3. AANP-PU. Corresponde al ZEC ES5310080 de Puigpunyent (PU), declarado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de mayo de 2015, que aprueba su Plan de Gestión. Además, se aplica el PORN del Paraje Natural de la Sierra de Tramontana.

2.A.4. AANP-XO. Zona de Especial Conservación Xorrigo. Se corresponde con la ZEC ES5310102 Xorrigo declarada por el Decreto 44/2019, de 24 de mayo, que además aprueba el Plan de Gestión Natura 2000 de Barrancos y Montes de Mallorca.

2.A.5. AANP-PN. Se corresponde con el resto de zonas en las que se identifican hábitats y formaciones geológicas del artículo 11 de la LEN que se encuentran localizadas en la parte del ANEI 47 delimitada como Paraje Natural Serra Tramuntana, cuyo PORN y PRUG se aprueba por el Decreto 19/2007, de 16 de marzo.

2.B. Subcategoría AANP de régimen general (sin incidencia adicional de instrumentos de protección ambiental):

2.B.1. AANP-GE (AANP General). Esta categoría recoge todos los ámbitos de AANP que están fuera de espacios naturales protegidos o espacios protegidos por la red natura 2000. Se integran: los terrenos del ANEI Nº 27 Es Carnatge des Coll d'en Rabassa; el islote de Sa Galera; las zonas de encinares delimitadas en el Decreto 130/2001 localizadas el ANEI 47, fuera del Paraje Natural; las zonas de acebuchales en ANEI 46 (fuera de la ZEC Xorrigo) o en ANEI 47 (fuera del Paraje Natural); los terrenos de las cimas y peñascos más significativos del ANEI 47 (fuera del Paraje Natural); los terrenos de barrancos localizados en el ANEI 46 (fuera de la ZEC Xorrigo).

3. Régimen de usos.

3.1. Con carácter general, en las zonas AANP se deberá promover la conservación, la investigación y la mejora de los recursos naturales. Es uso admitido la actividad agraria extensiva, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

3.2. Se podrán autorizar, con carácter condicionado, los siguientes usos siempre que no están prohibidos por el Plan Territorial y, en su caso, por los instrumentos de planificación ambiental (PORN o PRUG):

- a) Protección y educación ambiental, en las condiciones admitidas por el Plan Territorial y, en su caso, por el PORN y PRUG.
 - b) Actividades del sector primario: además de la actividad extensiva, se admite la intensiva agraria en los supuestos del apartado 2.b) de la Norma 16 del PTIM. Si esta actividad requiere el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento vigente en el momento de su construcción.
 - c) Actividades complementarias del sector primario: sólo se permitirán las actividades admitidas en esta categoría por la legislación agraria, con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Plan Territorial y, en su caso, las admitidas en el PORN y PRUG específico.
 - d) De las actividades del sector secundario, sólo se permitirán de manera condicionada las de la industria de transformación agraria que guarden relación con la propia explotación, cuando se ubiquen en edificio existente (que no haya sido edificado en contra del planeamiento vigente en el momento de su construcción).
 - e) Equipamientos sin construcción: sólo se permitirán los señalados en el PTIM y los permitidos, en su caso, por el PORN y PRUG específico del espacio natural.
 - f) Infraestructuras: sólo se permitirán las señaladas en el PTIM y las permitidas, en su caso, por el PORN y PRUG específico del espacio natural.
 - g) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.
 - h) Los albergues y refugios, salvo que resulten prohibidos por los planes de gestión de cada ámbito.
- 3.3. Uso prohibido. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos. En todo caso, quedan prohibidas nuevas edificaciones destinadas a vivienda.
- 3.3. Lo establecido en los apartados anteriores es complementario a la regulación que determina el Plan Territorial para el suelo rústico protegido de la categoría AANP.
- 3.4. En las Subcategorías de AANP de régimen específico vinculadas a instrumentos de planificación ambiental, resulta de preferente aplicación el régimen de usos y condiciones de edificación más limitativo que dispongan el respectivo PORN y su Plan de Gestión en cada uno de los ámbitos.
- 3.5. Las zonas de encinares delimitadas en el Decreto 130/2001, se ajustarán, además, a los usos y condicionantes establecidos en este Decreto.
- 3.6. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por la Ley 2/2013 y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Cualquier actuación que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General pueda afectar al DPMT, deberá contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio.

Norma 7.3.4. Las Áreas naturales de especial interés (ANEI).

1. Definición. Se corresponde con las áreas naturales de especial interés reconocidas por la LEN que no se han adscrito a la categoría anterior (AANP). En estas áreas se deberán promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para la conservación de las ANEI.
2. Identificación. Se atribuye la categoría de suelo rústico protegido de ANEI a los siguientes ámbitos:
 - 2.1. ANEI localizados en Paraje Natural (ANEI-PN). Se corresponde con los terrenos incluidos en el ANEI 47 de Serra de Tramuntana integrados dentro Paraje Natural, pero que no se califican como AANP. En este ámbito resulta de aplicación la regulación establecido en el PORN y PRUG del Paraje Natural, el artículo 10 de la LEN y las normas de los apartados siguientes.
 - 2.2. ANEI General, localizados fuera de Paraje Natural (ANEI-GE). Son el resto de ANEI, que no se incluyen en Paraje Natural ni están calificados como AANP. Se corresponden con dos zonas:
 - a) Los terrenos incluidos en el ANEI 47 que se localizan fuera de la delimitación del Paraje Natural Serra Tramontana.

Los terrenos del SUNP-18 Génova del PGOU 1998 queda clasificados como suelo rústico protegido e incorporados al ANEI 47 –Áreas Naturales de la Serra de Tramuntana- como consecuencia de la Disposición Final segunda del Decreto ley 10/2022 de 27 de diciembre de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 29-12-2022) que modificó el anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero (LEN) ampliando el ANEI 47.
 - b) Los terrenos del ANEI 46 Barrancos de Son Gual y Xorrigo delimitado en la LEN, que no son calificados como AANP.

Los terrenos del SUP 87-01 Puntiró del PGOU 1998 quedan clasificado como suelo rústico protegido e incorporados al ANEI 46 – Barrancos de Son Gual y Xorrigo- como consecuencia de la Disposición Final segunda del Decreto ley 10/2022 de 27 de diciembre de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 29-12-2022) que modificó el anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero (LEN) ampliando el ANEI 46.

En este ámbito resulta de aplicación la regulación del artículo 10 de la LEN y las normas de los apartados siguientes de este Plan.
3. Régimen de usos.
 - 3.1. Permitido. Es uso admitido la actividad agraria extensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica).
 - 3.2. Son condicionados, los siguientes usos siempre que no estén prohibidos por el Plan Territorial en las ANEI:
 - a) Actividades del sector primario: además de la actividad extensiva, se admite la intensiva agraria que resulte compatible con los valores naturales existentes.

- b) Actividades complementarias del sector primario: sólo se permitirán las actividades admitidas por el Plan Territorial con los condicionantes establecidos en el apartado b) de su Norma 16.3.b).
La actividad de industria de transformación agraria sólo se permitirá cuando guarde relación con la propia explotación y se ubique en edificio existente (que no haya sido edificado en contra del planeamiento vigente en el momento de su construcción), que podrá ser ampliado un máximo del 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad-
- c) Equipamientos sin construcción: sólo se permitirán con informe previo favorable de la administración competente en medio ambiente.
- d) Infraestructuras: sólo se admitirán las pequeñas infraestructuras (E-1), las vías de transportes (E2) que estén reconocidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras o en el Plan General y nuevas líneas férreas del PDS de Movilidad. En el caso de apertura de nuevos caminos, sólo se autorizarán los que sean de dominio público o para labores agrícolas. También podrán autorizarse las conducciones y tendidos (E-3) que necesariamente se hayan de ubicar en estas zonas que habrán de ser soterradas y conforme con el Plan Sectorial que resulte de aplicación.
Únicamente se admitirá la implantación de infraestructuras de telecomunicación cuando sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación, no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura y no resulte prohibido por el Plan de Gestión de Recursos Naturales que, en su caso, resulte de aplicación-
- e) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.
- f) El uso de protección y educación ambiental.
- g) Los alberges y refugios con declaración de utilidad pública.

3.3. Usos prohibidos:

- a) Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda.
- b) Las actividades extractivas, excepto que se trate de canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991 y que estén autorizadas.
- c) Las instalaciones de producción de energía eléctrica, excepto las renovables que sean para autoconsumo de usos autorizables.
- d) Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados 3.1 y 3.2. anteriores.

4. En el ámbito del Paraje Natural Serra Tramuntana resulta de preferente aplicación el régimen de usos y condiciones de edificación más limitativo que disponga el PORN y PRUG vigente en cada momento.

En las zonas ANEI dentro de la Serra de Tramontana las actividades intensivas del sector primario no podrán implicar la instalación de invernadero. En el caso de actividades complementarias a los hoteles rurales, no se permitirán instalaciones deportivas al aire libre ni sus edificaciones complementarias.

Norma 7.3.5. Áreas de interés Natural por planeamiento general (AIN). Definición, identificación y régimen de usos.

1. Definición. Son aquellas otras áreas con valores ambientales que, aun no contando con la singularidad o relevancia de otras que han merecido una declaración específica de espacio natural, ZEC o ANEI, sin embargo, también deben ser sustraídas del desarrollo urbanístico y contar con una adecuada ordenación y protección por el planeamiento urbanístico municipal en atención a sus valores presentes. Igualmente se incluyen en esta categoría los terrenos del dominio público natural no integrados en otras categorías. Se protegen de conformidad con la legitimación que establece el artículo 9.2 de las DOT y la disposición adicional séptima del PTIM.
2. Delimitación. Se diferencian las siguientes subcategorías:
 - 2.1. AIN Forestal (AIN-FO). Se corresponde con los parques forestales periurbanos y otras zonas boscosas relevantes del término municipal, que pese a no ser reconocidos como AANP o ANEI, están conformados por hábitats de interés) que por su funcionalidad ecológica de conectividad se integran en la Infraestructura Verde del Territorio, por lo que se hace necesario asegurar su integridad y conservación. Queda integrado por las siguientes calificaciones:
 - 2.1.1. Parque Público Periurbano (AIN-FO_PP). Son zonas de interés forestal merecedoras de protección y que, además, por localización pueden cumplir funciones de esparcimiento de la población, por lo que se califican como sistemas generales de espacios libres.
 - 2.1.2. Otras Zonas boscosas (AIN-FO_ZB). Se caracterizan por tener una cobertura forestal, mantener la funcionalidad de algunos de los procesos ecológicos y contar valores paisajísticos que es necesario defender de actuaciones que pueden alterar estas características. Igualmente, se corresponden con ámbitos de pequeñas dimensiones que alojan Hábitats de Interés Comunitario (HIC) localizadas en áreas no categorizadas como AANP o ANEI y que por su singularidad deben ser objeto de especial protección.
 - 2.2. Zonas agrarias de interés ambiental (AIN-AA): zonas agrícolas con garriga mallorquina y monte bajo en la zona nordeste del término que funcionan de conectores ambientales.
 - 2.3. AIN Red de Torrentes (AIN-XT). Se incluyen por valores naturalísticos los terrenos que forman parte del dominio público hidráulico, los terrenos que conforman las vaguadas que forman parte del sistema hidráulico y ecológico de los torrentes y vaguadas, cuando transcurran por zonas del suelo rústico, excepto que estén adscritos a las categorías anteriores de mayor protección (AANP o ANEI) donde la protección se superpone, sin calificarlos.

Cuando en algún tramo el dominio público hidráulico (DPH) no se encuentre oficialmente deslindado, se ha procedido a señalar su trazado probable conforme la definición que del dominio público hidráulico hace la legislación de aguas y teniendo presente los planos de caracterización hidrológica disponibles o la cartografía disponibles; no obstante, en estos tramos la delimitación del suelo rústico protegido se entenderá ajustada automáticamente tras el deslinde y definición de zona de protección del DPH que sea aprobado por la Administración competente.

- 2.4. AIN-Humedales (AIN-AG). En suelo rústico se protegen los siguientes humedales:

- Ses Fontanelles. Código MAMT27 del Catálogo de Zonas Húmedas protegidas

del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears (Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero).

- Prat des Pil-larí. Incluido en el Catálogo de Zonas Húmedas del PHIB con el código MAZH26.

- 2.5. Dominio público natural de la ribera del mar (AIN-RM). Los terrenos del dominio público marítimo terrestre (DPMT) están excluidos del desarrollo urbano y deben destinarse al uso público general previsto en la legislación de costas. El DPMT en toda su extensión se califica como Sistema General de Espacios Libres del Litoral.

3. Régimen de usos.

- 3.1. La regulación de usos en las Áreas de Interés Natural (AIN) protegidas por planeamiento general será la determinada de acuerdo con la matriz de suelo rústico con aplicación de las especialidades que se establecen en los apartados siguientes para cada subcategoría.
- 3.2. En el caso de terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico, portuario o marítimo terrestre se aplicarán con preferencia las normas de su legislación sectorial específica frente a las disposiciones del planeamiento, que sólo se aplican en caso de compatibilidad.
- 3.3. En las AIN-Forestal calificadas de Parque Público Periurbano (AIN-FO-PP) se admitirán con carácter ordinario los usos de protección y educación ambiental, así como los equipamientos sin construcción que se sitúen en edificios existentes y los trazados de caminos no motorizados que permitan la libre circulación de los usuarios.

Con carácter condicionado, se admitirán los equipamientos destinados a la investigación o divulgación medioambiental, los necesarios para dar servicios sanitarios a los usuarios, así como pequeñas infraestructuras y las conducciones y tendidos necesarios para la iluminación, la conservación y seguridad de las áreas públicas.

De manera complementaria se aplicarán las disposiciones del Título IV de estas Normas para los sistemas generales de espacios libres que sean compatibles con la protección de los valores ambientales de los parques periurbanos.

Igualmente, se elaborará un Plan Especial para la protección y ordenación detallada del Parque Bellver conforme a la previsión de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, que declara Parque Histórico y Natural al conjunto del parque y castillo de Bellver.

- 3.4. Los terrenos calificados de suelo rústico protegido AIN Forestal perteneciente a la subcategoría ZB (Otras Zonas Boscosas) y las Zonas agrarias de interés ambiental (AIN-AA) se ajustarán al siguiente régimen específico:

- 1º. Es uso admitido la actividad agraria extensiva e intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica).

- 2º. Además, de forma condicionada se podrán permitir:

- a) Actividades complementarias del sector primario: sólo se permitirán la transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria, así como las actividades relacionadas con

la conservación y protección del medio ambiente. No obstante, también se admitirá el acondicionamiento de edificaciones legalmente existentes para destinarlas a actividades agroturísticas.

- b) Equipamientos sin construcción, se admiten en posición que no perjudiquen a los valores ambientales.
- c) Resto de equipamientos; se admiten aquellos equipamientos que, por sus características, deben necesariamente situarse en suelo rústico.
- d) Infraestructuras: sólo se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en suelo rústico y sean conforme con el Plan Director Sectorial de aplicación. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas en los planes sectoriales de carreteras o de movilidad y en el Plan General.

Se evitará la instalación de antenas y cables de telecomunicación, salvo que sea absolutamente necesaria la implantación de estas infraestructuras para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.

- e) Excepcionalmente se admite la industria de transformación agraria siempre que se ubiquen en edificios existentes, y que podrán ser ampliados un máximo del 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- f) El uso de protección y educación ambiental
- g) Los alberges y refugios con declaración de utilidad pública.

3º. No obstante, cuando se constate la presencia de HIC (Hábitat de Interés Comunitario), únicamente se permitirán las acciones tendentes a la conservación, regeneración y potenciación de sus cualidades ambientales conforme a las directrices de la Consejería competente en medio ambiente.

4º. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos. En todo caso, quedan prohibidas nuevas edificaciones destinadas a vivienda.

5º. La actividad extractiva es un uso prohibido excepto que se trate de canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991 (LEN) y que estén autorizadas o se autoricen según el Plan Director Sectorial de Canteras

3.5. Red de Torrentes (AIN-XT). El dominio público hidráulico (y su zona de servidumbre de protección), con independencia de su clasificación y categorización de suelo, está sometido al régimen establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio,, así como por su desarrollo reglamentario vigente.

En el resto de la zona de Red de Torrentes (AIN-XT) las condiciones de uso serán las siguientes:

3.5.1. Es uso admitido: la actividad agraria, los espacios libres y las infraestructuras destinadas a retener las aguas de escorrentía, infiltrar y laminar las avenidas, con soluciones naturales con piedras y terraplenados de tierra.

3.5.2. Además, de forma condicionada se podrán permitir:

- a) Equipamientos sin construcción, se admiten en posición que no perjudiquen a los valores ambientales ni supongan obstáculos para las aguas.
- b) Infraestructuras: sólo se admitirán las vías de transportes que crucen puntualmente estas zonas, previstas por el Plan Territorial, el Plan General o, en su caso, en la planificación sectorial territorial.
- c) Excepcionalmente se admite la industria de transformación agraria siempre que se ubiquen en edificios existentes.
- d) El uso de protección y educación ambiental

3.6. AIN-Humedales (AIN-AG).

En los humedales del Prat des Pil·larí y en el de Ses Fontanelles únicamente se podrán permitir las actuaciones previstas en el artículo 92 y concordantes del Plan Hidrológico (Real decreto 51/2019, de 8 de febrero). En el prat de Ses Fontanelles además se aplicarán las normas reguladoras del sistema de espacios libres compatibles con los valores objeto de protección. Igualmente, con el fin de proteger la especie amenazada *Limonium barceloi*, así como la zona húmeda incluida, se tiene que asegurar que se evitarán los cambios de las condiciones hidrogeológicas de la cuenca y se protegerá la red hídrica y los espacios fluviales.

- 3.7. AIN.RM. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral y modificación de aquélla, y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Cualquier actuación que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General pueda afectar al DPMT, deberá contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio.

Norma 7.3.6. Áreas Rurales de interés paisajístico (ARIP).

1. Definición. Las áreas rurales de interés paisajísticos (ARIP) son aquellos espacios transformados mayoritariamente por actividades tradicionales y que, por sus especiales valores paisajísticos, se declaran como tales en la Ley 1/1991 (LEN). El presente Plan delimita como ARIP aquellas zonas así delimitadas en la Ley 1/1991 y, con mayor precisión, en el PTIM.
2. Delimitación. Este Plan General delimita dos áreas rurales de interés paisajístico establecidas por el PTIM que se identifican en los planos de ordenación del suelo rústico con la leyenda de ARIP.
3. Régimen de usos.
 - 3.1. Son usos admitidos la actividad agraria extensiva e intensiva. Igualmente, se admite la actividad complementaria de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria.
 - 3.2. Se podrán autorizar, con carácter condicionado, los siguientes usos y actividades:
 - a) Las actividades relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente.
 - b) Actividades complementarias del sector primario: además de las admitidas con carácter ordinario, de forma condicionada, se admitirá el acondicionamiento de edificaciones legalmente existentes para destinarlas a actividades agroturísticas.
 - c) Actividades secundarias: sólo se admiten las industrias de transformación agraria en los términos de la Norma 17, apartado c, del PTIM.

- d) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudiquen a los valores paisajísticos.
- e) Resto de equipamientos: se admiten aquellos equipamientos científicos, culturales educativos, socio-asistenciales, de ocio y recreativos que, por sus características, deban necesariamente situarse en suelo rústico. Será necesario informe previo de la Administración competente en medio ambiente.
- f) Infraestructuras: sólo se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en suelo rústico y sean conformes con el Plan Director Sectorial de aplicación. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas por el Plan Territorial, en el PDS de carreteras y movilidad y el Plan General. Igualmente se admitirán las infraestructuras de telecomunicaciones en esta categoría en el caso de que se justifique la necesidad de la implantación para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
- g) Uso de vivienda unifamiliar aislada: sólo se admite vinculado a la explotación agraria preferente y con el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Norma 20.4 del Plan Territorial.
- h) El uso de protección y educación ambiental.
- i) Excepcionalmente se admite la industria de transformación agraria siempre que se ubiquen en edificios existentes, que podrán ser ampliados un máximo del 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad y además tendrán que ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación.
- j) Los alberges y refugios con declaración de utilidad pública.

3.3. Usos prohibidos.

Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos.

El uso de actividades extractivas en un uso prohibido en las ARIP, excepto que se trate de canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991 y que estén autorizadas.

Norma 7.3.7. Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento municipal (ZIP).

1. Definición. Son terrenos caracterizados por un paisaje de elevado contenido cultural, exponente del tradicional equilibrio entre la explotación agropecuaria de las tierras y sus recursos y valores naturales. Con carácter general, se limitarán y controlarán adecuadamente todas las actuaciones que puedan suponer una transformación del medio rural.
2. Delimitación. Este Plan delimita como ZIP:
 - 2.1. Zona Rural El Molinar, (ZIP-EM) integrada en el ámbito del Parque Agrario del Pla de Sant Jordi, propuesto, así como en la Unidad Paisajística 4 del PTIM.
 - 2.2. Zona Rural Son Puigdorfil Vell (ZIP-PV). Son terrenos con áreas boscosas que constituyen un entorno plenamente rural que mantiene hoy en día su carácter originario y los valores naturales y paisajísticos inherentes a su contexto morfológico y geográfico.

2.3. Entorno Monasterio de la Real (ZIP-EMR). Se corresponde con los terrenos del entorno del Monasterio de la Real, excepto los terrenos ya destinados a grandes dotaciones e infraestructuras públicas.

3. Régimen de usos.

3.1º. Es uso admitido la actividad agraria extensiva, la intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica) y la actividad complementaria de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria.

3.2º. En esta zona se podrán autorizar con carácter condicionado los siguientes usos y actividades:

- a) Las actividades relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente.
- b) También se admitirá como actividad complementaria, el acondicionamiento de edificaciones legalmente existentes, para destinarlas a actividades agroturísticas.
- c) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudique los valores paisajísticos.
- d) Resto de equipamientos: se admiten aquellos equipamientos científicos, culturales educativos, deportivos (excepto el campo de golf), socio-asistenciales y de ocio y recreativo que, por sus características, deben necesariamente situarse en suelo rústico.
- e) Infraestructuras: se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en suelo rústico y sean conformes con el Plan Director Sectorial de aplicación. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas por el Plan Territorial, en el PDS de carreteras y movilidad y el Plan General. En esta categoría de suelo protegido, se evitará la instalación de antenas y cables de telecomunicación, salvo que sea absolutamente necesaria la implantación de estas infraestructuras para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
- f) La industria de transformación agraria siempre que se ubiquen en edificios existentes, que podrán ser ampliados un máximo del 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad y además habrán de ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación.
- g) El uso de protección y educación ambiental
- h) En esta zona el uso de vivienda unifamiliar aislada sólo se admitirá vinculado a la explotación agraria preferente.
- i) Los alberges y refugios con declaración de utilidad pública.

3.3º. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos. El uso de actividades extractivas en un uso prohibido excepto que se trate de una actividad autorizada con anterioridad a la vigencia del Plan General y que estén autorizada o se autorice según el PDS de Canteras.

4. En los terrenos de la zona ZIP Entorno Monasterio de la Real que forman parte del Área de Intervención Paisajística AIP-I del PTIM se aplicarán con carácter preferente las disposiciones del Plan Especial (una vez entre en vigor) que debe desarrollar la Norma 39.4 del PTIM y los objetivos, principios rectores, directrices de ordenación y demás determinaciones de la ficha del PTIM para la AIP-I.

Hasta tanto, se apruebe el Plan Especial por el órgano competente se aplicarán íntegramente las disposiciones de los apartados 3.1º, 3.2º y 3.3.º; una vez aprobado se aplicarán las que resulten compatibles con las disposiciones de este Plan Especial

Norma 7.3.8. Áreas de prevención de riesgos (APR).

1. Definición. Son las áreas del suelo rústico que se identifican en los planos de ordenación que presentan un manifiesto riesgo de inundación, incendio, erosión o desprendimiento, independientemente de su inclusión en otras categorías del suelo rústico.

Es una categoría que puede convivir con otra, que es la subyacente. El régimen jurídico aplicable es el resultado de la integración de las dos categorías y, en todo caso, no podrán implantarse los usos o edificaciones permitidas por las normas de la categoría subyacente si no son admitidas por el régimen específico de la subcategoría de prevención de riesgo que sea de aplicación.

En el caso de que la categoría subyacente sea suelo rústico común, el terreno será considerado como suelo rústico protegido, por la preferencia de la atribución del área de prevención de riesgos, sin perjuicio de aplicarse el régimen resultante del párrafo anterior.

Las áreas de prevención de riesgos que provienen de la definición y delimitación de la planificación supramunicipal, quedarán automáticamente ajustadas cuando se modifique la delimitación en la mencionada planificación, de modo que prevalecerán estas delimitaciones vigentes en cada momento sobre la delimitación que aparecen en los planos de Plan General no actualizados.

2. Las APR se dividen en las siguientes subcategorías:
 - 2.1. Áreas de previsión de riesgo de inundación (APR-IN). Son los terrenos con clasificación de suelo rústico que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en la avenida de periodo de retorno de 500 años (PHIB, artículo 103). En todo caso se integran en esta subcategoría, los terrenos de suelo rústico que se encuentran incluidos en las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación delimitadas por la Administración competente. En caso de que para algún torrente no se haya delimitado el área con riesgo potencial significativo, se consideran zonas potencialmente inundables las llanuras geomorfológicas de inundación cuya delimitación se encuentra disponible en el visor del IDEIB.
 - 2.2. Áreas de prevención de riesgo de incendio forestal (APR-IF). Son los terrenos con clasificación de suelo rústico que se localicen en áreas identificadas como Zonas de Alto Riesgo (ZAR) en el IV Plan General de Defensa contra incendios de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 22/2015, de 17 de abril.

Se deberán cumplir las cautelas y limitaciones establecidas en el Plan General de Defensa contra incendios vigente.
 - 2.3. Área de prevención de riesgo de erosión (APR-ER). Son las áreas de suelo rústico señaladas en los planos de ordenación del PTIM como zona de prevención de riesgo de erosión.

- 2.4. Área de prevención de riesgo de desprendimientos (APR-ES). Son las áreas de señaladas en los planos de ordenación del PTIM como zona de prevención de riesgo de desprendimiento localizadas en suelo rústico. Quedará prohibida cualquier actividad en las zonas de acantilados activos.

3. Régimen de usos.

- 3.1. Para la autorización de usos, obras o actividades del sector primario se atenderá a la regulación de usos del suelo subyacente, sin perjuicio de tener que disponer, en su caso, de un informe favorable o la autorización de la administración competente a efectos de prevenir el riesgo.

Los usos ubicados en las áreas de prevención de riesgos sólo se podrán autorizar previo informe favorable de la Administración competente en materia de medio ambiente. Quedan exceptuados del mencionado informe preceptivo las APR de erosión y vulnerabilidad de acuíferos.

- 3.2. No se admite la implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación; no obstante, podrán admitirse cuando estén vinculados a explotaciones agropecuarias y siempre que el régimen específico de la categoría subyacente así lo admita y se implante con las garantías exigidas por la legislación específica de prevención del riesgo.

- 3.3. Áreas de prevención de riesgo de inundación (APR-IN): en estos terrenos se deberá cumplir la regulación establecida en la Ley de Aguas, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en el artículo 9 y 9 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el RDPH, así como lo establecido en el artículo 105 del Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero (PHIB). Igualmente, será de preferente aplicación la restricción de usos derivada del Plan de Gestión de Riesgo de Inundación (artículo 15.2 del RD 903/2010). Se aplicará en todo caso la normativa vigente que sustituya a la legislación antes citada.

- 3.4. Áreas de prevención de riesgo de incendio forestal (APR-IF): se deberán cumplir las cautelas y limitaciones establecidas en el Plan General de Defensa contra incendios vigente y las determinaciones del RD 893/2013, de 15 de noviembre y la ley agraria de las Islas Baleares, en sus artículos 76 y 77, o normativa que lo sustituya.

- 3.5. Área de previsión de riesgo de erosión (APR-ER):

- a. Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o banales.
- b. Los banales y paredes secas, existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación.
- c. La deforestación deberá ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la obra.
- d. Deberá cumplirse las disposiciones vigentes de la Consejería de Agricultura y de la Dirección General de Biodiversidad.

- 3.6. Área de prevención de riesgo de desprendimientos (APR-ES): quedará prohibida cualquier actividad en las zonas de acantilados activos.

- 3.7. El uso de actividades extractivas en un uso prohibido en APR excepto que se trate de una actividad autorizada con anterioridad a la vigencia del Plan General y que estén autorizada o se autorice según el PDS de Canteras.

- 3.8. En las zonas ARIP dentro de la Sierra de Tramontana las actividades intensivas no podrán implicar la instalación de invernaderos.
- 3.9. En el caso de la oferta turística de hoteles de 5 estrellas a ARIP en zonas de la Sierra de Tramontana, no se permiten ampliaciones de la superficie edificada existente ni las instalaciones deportivas al aire libre anexas.
4. También se identifican en los planos las Zonas de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos. Son las áreas de suelo rústico identificadas por el PHIB en su anexo 1 de las normas, con distintos grados de vulnerabilidad de los acuíferos ante la contaminación por vertido al terreno del efluente tras la depuración de las aguas. En estas áreas se aplicarán las siguientes limitaciones:
 - a. El sistema de tratamiento de las aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
 - b. Durante la ejecución de las obras se deberán adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes.

Las áreas de vulnerabilidad por riesgos de contaminación de acuíferos no tienen la naturaleza de categoría o subcategoría de suelo rústico, siendo de aplicación a los terrenos en que se identifican estas áreas las limitaciones expresadas en las letras anteriores conjuntamente con las condiciones de usos establecidas para los terrenos en función de la categoría específica asignada por el Plan.

Norma 7.3.9. Áreas de protección territorial (APT).

1. Definición. Las APT en el marco de la ley 6/1999 tienen por objeto proteger las áreas próximas a la costa y a las infraestructuras y ejercen la función de corredor biológico integrándose en la infraestructura verde.

Es una categoría que convive con otra, que es la subyacente. El régimen jurídico aplicable es el resultado de la integración de las dos categorías y, en todo caso, no podrán implantarse los usos o edificaciones permitidas por las normas de la categoría subyacente si no son admitidas por el régimen específico de la subcategoría de protección territorial. De no especificarse en el Plano de Ordenación la categoría subyacente, se aplicará supletoriamente la correspondiente a las ARIP.

2. Delimitación. Las áreas de protección territorial son:
 - 2.1. APT-L (Litoral). Se integra por la franja de suelo rústico 500 metros de ancho, medida desde el límite interior de la ribera del mar, salvo que pertenezca a las zonas portuarias.
 - 2.2. APT-C (Carreteras). La franja de suelo rústico comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de veinticinco (25) metros, en carreteras de cuarto (4) o más carriles; dieciocho (18) metros, en carreteras de dos (2) carriles de la red primaria y secundaria; y de ocho (8) metros, en las redes locales o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, excepto cuando se trate de cruces.
3. Régimen de usos.
 - 3.1. APT-L (Litoral). Se aplicarán las limitaciones derivadas de la Ley de Costas para las zonas de servidumbre de tránsito, de protección del dominio público marítimo-terrestre y zona de influencia del litoral.

- 3.2. APT-C (Carreteras). El régimen jurídico de los terrenos de ATP-C será el correspondiente a la regulación de la categoría o subcategoría subyacente con aplicación de las limitaciones derivadas de la legislación de carreteras sobre zonas de protección.
- 3.3. En todo caso, en terrenos con la categoría APT se encuentran prohibidos los nuevos usos secundarios (industria general e industria de transformación agraria), los equipamientos con construcción (sean públicos o privados, incluyendo servicios terciarios, de ocio y hoteleros) y la vivienda.
- 3.4. El uso de actividades extensivas e intensivas del sector primario se considera un uso permitido según el cuadro de usos. Igualmente se admite, de forma condicionada, el equipamiento sin edificación y el de infraestructuras.
- 3.5. La implantación de actividades condicionadas en APT no pueden reducir los valores naturales, las funciones de las infraestructuras, ni el potencial de corredor biológico que puede realizar el APT.

CAPÍTULO IV. CATEGORÍA BÁSICA DE SUELO RÚSTICO COMÚN

Norma 7.4.1. Suelo Rústico Común. Definición

Constituye el suelo rústico común el resto de los terrenos que pertenezcan a áreas sustraídas del desarrollo urbano y que no se hallen incluidas en ninguna de las categorías del suelo rústico protegido.

Norma 7.4.2. Categoría básica de suelo rústico común

El Plan General en la categoría básica de suelo rústico común diferencia las siguientes categorías:

- a) Áreas de interés agrario (AIA).
- b) Áreas de Transición (AT).
- c) Áreas de Régimen General (SRG)

Norma 7.4.3. Áreas de interés agrario (AIA). Definición, identificación y régimen de usos.

1. Definición. Las áreas de interés agrario son las de alto valor agrario reconocidas por la Administración competente en materia agraria, así como las delimitadas como tales en el PTIM.
2. Delimitación. Son las áreas delimitadas en el plano de ordenación que corresponden a zonas de regadío, áreas con explotaciones agrarias regadas con aguas depuradas, las destinadas a cultivos frutales o bien, al cultivo de forrajes, reconocidas de alto valor agrario por el PTIM. Se reconocen diferentes subzonas de AIA que se corresponden con las estructuras parcelarias que históricamente se han ido desarrollando:
 - 2.1. AIA-I_40. Pertenecen a esta subcategoría las zonas de alto valor edafológico, mayoritariamente pertenecientes al Plan general de transformación de las superficies regables con aguas subterráneas y residuales depuradas.
 - 2.2. AIA-I_100. Pertenecen a esta subcategoría las zonas de interés agrario de terrenos de secano.

3. Régimen de usos.

3.1. Es uso admitido la actividad agraria extensiva e intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica), las actividades complementarias del sector agrícola correspondientes a la transformación y venta de los productos de la propia explotación agraria.

3.2. Además, con carácter condicionado se podrán admitir:

- a) El resto de actividades complementarias del sector agrícola, mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente de acuerdo con el artículo 93.2 de la Ley 3/2019 Agraria.
- b) Actividades secundarias: sólo se admiten las industrias de transformación agrarias.
- c) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudique los valores paisajísticos.
- d) Resto de equipamientos: se admiten aquellos equipamientos relacionados con la investigación agraria y los educativos relacionados con la divulgación de técnicas agrarias.
- e) Infraestructuras: se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en estas áreas. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas por el Plan Territorial o en la planificación sectorial territorial.
- f) Se admitirá, previa declaración de utilidad pública o interés general, la implantación de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables y siempre que la superficie mayoritaria de la finca quede exenta de este tipo de instalaciones para poder ser destinada de manera efectiva al uso agrario.
- g) Sólo se permite la vivienda en edificios de nueva planta cuando esté vinculada a una explotación agraria preferente. En AIA-I_40, la parcela mínima es de cuatro (4) hectáreas y en AIA-I_100, la parcela mínima es de diez (10) hectáreas
- h) El uso de Alberge, refugio y similares.
- i) El uso de protección y educación ambiental.
- j) El uso de actividades extractivas en un uso limitado que se autorizará según el Plan Director Sectorial de Canteras.

3.3. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos. El uso de actividades extractivas en un uso prohibido excepto que se trate de una actividad autorizada con anterioridad a la vigencia del Plan General y que estén autorizada o se autorice según el Plan Director Sectorial de Canteras.

4. Tiene la consideración de suelo rústico de régimen general la zona agrícola así calificada y delimitada en el interior del ámbito del ParcBit por el Plan Especial de Desarrollo vigente del Parcbit. El régimen de usos de la zona agrícola es el establecido en el mencionado Plan Especial para esta zona.

Norma 7.4.4. Áreas de transición (AT). Definición, identificación y régimen de usos.

1. Definición. Se corresponden con las delimitadas conforme al PTIM tanto como reserva de suelo con la finalidad de que puedan ser destinadas a futuro crecimiento (no previsto en este Plan) como las destinadas a garantizar la armonización de las diferentes clases de suelo, excepto cuando este Plan ha dispuesto de una categoría de suelo rústico protegido por existencia de valores a conservar.
2. Delimitación. Son las áreas delimitadas en el plano de ordenación como suelo rústico con la denominación de AT, subcategorías AT-C y AT-H.
3. Régimen de usos.
 - 3.1. Es uso admitido la actividad agraria extensiva e intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica).
 - 3.2. Además, se podrán autorizar con carácter condicionado los siguientes usos y actividades:
 - a) Las actividades complementarias del sector agrícola correspondientes a la transformación y venta de productos de la propia explotación. Y el resto de actividades complementarias, mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente de acuerdo con el artículo 93.2 de la Ley 3/2019 Agraria.
 - b) El uso de protección y educación ambiental.
 - c) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudique los valores paisajísticos.
 - d) Resto de equipamientos: se admiten los relacionados con los usos docentes, educativo, socio-asistencial, sanitarios, científicos, culturales o deportivos.
 - e) Infraestructuras: se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se tengan que situar en suelo rústico. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas en los planes sectoriales de carreteras o movilidad, en el Plan Territorial y en el Plan general.
 - f) Se admitirá, previa declaración de utilidad pública o interés general, la implantación de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.
 - g) Usos de Infraestructura destinada al tratamiento y valorización de los residuos urbanos y la destinada al reciclaje y la reutilización de materiales. Se permite el almacenamiento a la parcela al aire libre de los materiales inertes con condiciones paisajísticas de protección visual.
 - h) Vivienda unifamiliar: sólo se podrá admitir en ámbitos delimitados en el PTIM como de armonización (AT-H) y siempre condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Norma 20.4 del PTIM y las establecidas en las normas del Plan de Ordenación Detallada.
 - i) Los albergues y refugios.

Las condiciones de edificación de estos usos y actividades serán fijadas por el Plan de Ordenación Detallada.

- 3.3. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos. El uso de actividades extractivas en un uso prohibido excepto que se trate de una actividad autorizada con anterioridad a la vigencia del Plan General y que estén autorizada o se autorice según el Plan Director Sectorial de Canteras.

Con carácter general la industria de transformación agraria se encuentra prohibida, sin perjuicio de las excepciones admitidas expresamente en área de transición por el Plan Territorial Insular. La industria general se encuentra en todo caso prohibida.

Norma 7.4.5. Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

1. Definición. Se corresponden con el suelo rústico común que no está incluido en las categorías restantes y aunque no cuente con valores específicos, en cuanto suelo rural debe ser preservado de su transformación.
2. Delimitación. Son las que se señalan como tales (SRG) en los planos de ordenación.
3. Régimen de usos.
 - 3.1. Es un uso admitido la actividad agraria extensiva e intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica) y las actividades complementarias del sector agrícola correspondientes a la transformación y venta de los productos de la propia explotación agraria.
 - 3.2. Además, con carácter condicionado se podrán admitir:
 - a) El resto de actividades complementarias del sector agrícola, mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente de acuerdo con el artículo 93.2 de la Ley 3/2019 Agraria.
 - b) Actividades secundarias: se admiten las industrias de transformación agraria. No obstante, el uso de industria en general es un uso prohibido, según DOT y PTIM.
 - c) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudique los valores paisajísticos.
 - d) Resto de equipamientos: se admiten todos aquellos equipamientos que deban necesariamente implantarse en el medio rural.
 - e) Infraestructuras: se admitirán las infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en suelo rústico. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas en la planificación territorial, urbanística o la sectorial.
 - f) Se posibilitará la implantación de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.
 - g) Vivienda unifamiliar: vinculada a la explotación agraria y condicionada al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Norma 20.4 del PTIM y las establecidas en las normas del Plan de Ordenación Detallada.
 - h) Refugios, alberges y refugios.
 - i) El uso de protección y educación ambiental.
 - j) El uso de actividades extractivas en un uso limitado que se autorizará según el Plan Director Sectorial de Canteras

El uso de actividades extractivas en un uso limitado que se autorizará según el Plan Director Sectorial de Canteras.
 - 3.3. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos.

4. Tiene la consideración de suelo rústico de régimen general la zona agrícola así calificada y delimitada en el interior del ámbito del ParcBit por el Plan Especial de Desarrollo vigente del Parcbit. El régimen de usos de la zona agrícola es el establecido en el mencionado Plan Especial para esta zona.

Norma 7.4.6. Zonas de Regulación Especial de Equipamientos privados existentes en suelo rústico común (SRC).

1. El POD identificará como “Zona de Regulación Especial de Equipamiento Privado existente en suelo rústico” a los terrenos e instalaciones que en el PGOU de 1998 tenían la calificación de Sistema General de Equipamientos Privados y que ahora quedan en la categoría de suelo rústico común. El POD establecerá en estos casos una normativa específica en la Ficha de cada ámbito que respete el régimen de usos y condiciones particulares de edificación a las que ya establecía la ficha específica en el PGOU 1998 o, en su caso, las derivadas de Plan Especial específico aprobado mientras se mantenga la actividad autorizada. Además -para evitar su transformación- no se admitirán nuevas segregaciones en estos terrenos.
2. En lo no previsto en la ficha respectiva, o bien cuando finalice la actividad de equipamiento privado autorizada, se aplicarán las disposiciones de este Plan General y del POD que regulan específicamente la categoría de suelo rústico común a la que se adscriban (general, de transición o AIA).

Norma 7.4.7. Sistemas Generales en suelo rústico.

1. Los sistemas generales de equipamientos en suelo rústico se adscriben por regla general a la categoría de régimen general, salvo que en el plano de ordenación estructural se haya establecido otra específica. No obstante, su clasificación, el uso admitido es el uso específico de equipamiento identificado en el plano de ordenación y conforme a la regulación que se hace en el Título IV de las normas de este Plan General y, en su desarrollo, el POD para los sistemas generales de equipamiento. Las condiciones de edificación son las específicas que se indican para cada sistema general en las Fichas de Sistemas que se incorporan como Anexo.
2. En el ámbito del Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario las disposiciones normativas que se aplican son de forma exclusiva las recogidas en los artículos 2.1.6, 4.3.7. y 4.3.8. del Plan General. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de Palma, en los planos de ordenación de dicho Plan General, o entre la normativa urbanística y los planos de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por los mencionados artículos en relación con el Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario.

CAPÍTULO V. LA CATEGORÍA ESPECIAL DE NÚCLEO RURAL.

Norma 7.5.1. Suelo Rústico categoría de Núcleo Rural (NR). Definición

1. En el Plano de Ordenación se delimitan como categoría especial del suelo rústico, denominada núcleo rural, aquellos asentamientos de edificaciones agrupadas de carácter predominantemente residencial ya reconocidos por el planeamiento que cuentan con tamaño e intensidad suficiente para ello.
2. La ordenación que establece este Plan del núcleo rural asegura su mantenimiento sin permitir su extensión e incorpora medidas para reducir impactos en el medio rural.

Norma 7.5.2. Los núcleos rurales ordinarios

El presente Plan General reconoce como núcleo rural los siguientes asentamientos existentes:

Código	Denominación NR
NR/43-01	Son Espanyol-Can Moreno
NR/44-01	Es Secar de Son Sardina
NR/44-02	Cas Patro
NR/44-03	Cas Castellà
NR/44-04	Sa Torre
NR/53-01	Can Enric
NR/53-03	Can Borràs
NR/53-05	So na Pau
NR/53-07	Camí de Santiago
NR/53-09	S'Olivaret
NR/83-03	Es Prat
NR/84-10	So na Mora
NR/84-11	Can Galenia
NR/84-14	Ses Palmeres
NR/84-15	Can Guidet
NR/84-17	Son Llinàs
NR/85-02	Son Oliver
NR/85-04	S'Aranjassa
NR/86-01	Son Gual
NR/86-02	Son Gual I
NR/87-01	Puntiró
NR/87-02	Sa Tanca
NR/87-05	Can Valent
NR/87-07	Camí 142 - Son Aixello
NR/87-10	Es Pinaret-Es Putxet

Cuadro 7.5.2. Núcleos Rurales

Los núcleos rurales de Son Oliver (NR/85-02), S'Aranjassa (NR/85-04) y Son Gual (NR/86-01) tienen, a los efectos de aplicación de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, la consideración de Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), todo ello conforme a su Disposición Adicional Segunda.

Norma 7.5.3. Condiciones generales de ordenación de los núcleos rurales ordinarios

1. Los Núcleos Ordinarios con carácter general estarán sujetos a las condiciones de edificación:
 - a) Edificabilidad: no puede superar la edificabilidad media neta de las edificaciones existentes.
 - b) Altura: dos plantas máximo.
2. Las parcelas existentes no edificadas podrán ser edificadas siempre que tengan una superficie de al menos siete mil metros cuadrados (7.000 m²) y se localicen en zonas aptas para la edificación. A tal fin, se tendrá presente las limitaciones derivadas del artículo 4 del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo (de medidas urgentes de protección del territorio de Illes Balears en áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) de erosión, deslizamiento, de incendio y de inundación.

Serán inedificables las parcelas segregadas a partir del día 13 de octubre de 1999, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Islas Baleares.

3. No obstante, en el NR/86-02 Son Gual I, en atención a que contó con Plan Parcial aprobado definitivamente, ahora ya derogado, se faculta para que el Plan de Ordenación Detallada

puede establecer un régimen transitorio durante cuatro años; transcurrido el mismo se adoptará el régimen general de núcleo rural, sin que las edificaciones construidas conforme a las disposiciones transitorias se consideren en situación inadecuadas.

La delimitación del núcleo rural es la resultante de la aprobación definitiva de la Modificación PGOU 1998 (expediente PA 2019-0004, con aprobación definitiva por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma de fecha 24/11/2022 y BOIB núm. 6, de 14/01/2023).

Igualmente, en los núcleos rurales NR/43-01 Son Espanyol-Can Moreno y NR/87-10 Es Pinaret-Es Putxet NR/87-10, teniendo presente que el anterior planeamiento general (PGOU 1998) le atribuyó la clasificación de suelo urbano, se posibilita un régimen transitorio por plazo de cuatro años (desde la entrada en vigor del POD) en el que se permitirá que puedan edificarse las parcelas que tengan una superficie menor a 7.000 m² siempre que ya estuvieran constituidas con anterioridad al 27-10-2021 y dispongan de una superficie mayor que la media de las parcelas del núcleo rural: de 1.250 m² en NR/43-01 y 800 m² en NR/87-10.

4. Cualquier reforma o ampliación de las edificaciones existentes, cuando pueda ser admisible según el POD, estará condicionada a la adopción de medidas para mejorar la sostenibilidad, aprovechamiento de agua de lluvia, certificado de fosa séptica homologada (según normativa de PHIB), reducir la afección por los riesgos que afecten la edificación, especialmente, de inundación y las medidas para prevención en las zonas de APR de riesgo de incendio.
5. Régimen de usos.
 - 5.1. Los usos admitidos, además de los propios del suelo rústico (excepto el extractivo y los ganaderos intensivos) son:
 - a. Residencial unifamiliar en edificación aislada. Sólo se admitirá una vivienda por parcela. La implantación de nueva vivienda en parcela sin edificar se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 2 o, en su caso, 3 anteriores.
 - b. Equipamientos y guardia y refugio de animales domésticos.
 - c. Terciario, pequeño comercial local de menos de 100 m² y otros habilitados por el Plan Especial del Parque Agrícola.
 - d. Infraestructuras al servicio del núcleo: conforme a la regulación del apartado 5.3 siguiente.
 - 5.2. Usos prohibidos: el resto.
 - 5.3. Las condiciones de infraestructuras de los núcleos rurales serán las siguientes:
 - a. Abastecimiento de agua potable de las parcelas: en núcleos rurales que no disponen de red, se suministrará con camiones de abastecimiento y almacenamiento en aljibes privados con capacidad de 20 m³/vivienda, distanciados 5 metros de parcelas vecinas y 10 metros de pozo estanco de aguas residuales.

Se dispondrá en la parcela de un pozo de aguas grises con capacidad de 0,50 m³ que recoja las aguas procedentes de lavadoras, bañeras y duchas.

En núcleos rurales que dispongan de redes de abastecimiento en funcionamiento se admitirá la conexión individualizada de las parcelas a ellas, condicionada a la construcción de aljibe en interior de parcela. La red existente podrá ser mejora o sustituida para asegurar su eficiencia.

En todo caso, se exigirá la disposición de aljibe en todas las nuevas edificaciones e, incluso, en las existentes que se pretendan ampliar o cambiar su uso (en coherencia con la regulación del artículo 60 PHIB 2019 o el que lo sustituya)

- b. Evacuación de aguas residuales: en los núcleos que no cuentan con red de alcantarillado, quedan sujetos al régimen dispuesto en el art. 80 PHIB 2019 (o normativa que lo sustituya), debiendo disponer de sistema autónomos de tratamiento de aguas residuales que producen; se ejecutarán de acuerdo con los sistemas (naturales) autónomos de depuración descritos en el Anexo 3 de las Normas del Plan Hidrológico 2019 (o normativa que lo sustituya).
- c. Red de energía eléctrica: en los núcleos que exista red, se admitirá la conexión a la existente, sin posibilidad de ampliar la misma. En caso de sustitución deberá procederse al soterramiento de las sustituidas.

En los demás casos (cuando no exista red) las edificaciones han de cubrir la totalidad de su consumo eléctrico mediante sistemas de generación renovable de autoconsumo, sin perjuicio de que se puedan instalar sistemas de soportes o de emergencia que usen combustibles fósiles (de conformidad con el artículo 51 de la Ley de cambio climático y transición energética y el Documento esclarecedor de este precepto emitido el 10 de julio de 2019 por el Director General de Energía y Cambio Climático).

- d. Red viaria: se mantendrán las anchuras ejecutadas, con reserva de espacio para el tránsito peatonal. Se adoptarán soluciones de firmes que aseguren la funcionalidad para el tránsito de vehículos y que, al tiempo, sean sostenibles.

Por la evacuación de aguas pluviales o escorrentía de la red viaria se dispondrá de un tratamiento superficial de tipo poroso que permita la filtración de las aguas pluviales cabe el terreno.

Queda prohibida la creación de nuevos caminos o accesos a parcelas; no obstante, se admitirán aquellos exigidos para la mejora de las medidas de protección civil.

- e) Alumbrado Público: se procederá a la colocación de iluminarias de bajo impacto paisajístico (Norma 44 PTIM y Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares – o normativa que la sustituya-). Para la prevención de la contaminación lumínica, se establece un límite del flujo hemisférico superior instalado FHS inst% de < 5% en las luminarias que se tienen que implantar.

Norma 7.5.4. Establecimiento de la ordenación detallada de los núcleos rurales

1. El establecimiento de la ordenación pormenorizada de los núcleos rurales se realizará directamente por el Plan de Ordenación Detallada. No obstante, este podrá asumir para el NR 44/01, el Plan Especial de la ZRE44/01 Es Secar de Son Sardina aprobado definitivamente en fecha 27/07/2017.

2. La ordenación del POD será completada y desarrollada por el Plan Especial de Ordenación del Parque Agrario para los núcleos rurales que se localizan en su interior, tanto para establecer el régimen de usos compatibles terciarios y de equipamientos vinculados a los objetivos propios del parque agrícola, como al tratamiento específico de medidas de reducción de riesgos de inundabilidad en los núcleos que cuentan con estas incidencias.
3. En los ámbitos de los núcleos rurales localizados en AIP III se exigirán las determinaciones de integración paisajísticas para las edificaciones establecidas en el PTIM en el que caso de que resulten más restrictivas que las que disponga el Plan de Ordenación Detallada.

CAPÍTULO VI. EL PARQUE AGRARIO

Norma 7.6.1. La ordenación del Parque Agrario

1. El presente Plan General prevé el desarrollo del Parque Agrario que posibilita el artículo 123 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.
2. El Parque Agrario se configura como instrumento de protección, de ordenación, de desarrollo y de gestión de determinados espacios de interés agrario, situados dentro de una zona periurbana.
3. El presente Plan General delimita el parque agrario, configurado por dos ámbitos; el ámbito del Pla de Sant Jordi y el ámbito de Horta Dalt. La delimitación podrá ser ajustada por el Plan de Ordenación Detallada.
4. En coordinación con el plan de gestión y desarrollo previsto en la legislación agraria, se formulará el Plan Especial de Ordenación del parque agrario integrando los dos ámbitos. No obstante, el órgano de gestión del Parque Agrario podrá formular para cada ámbito un Plan Especial específico, siempre que ambos respondan a un documento de Avance que asegure su debida coordinación.
5. La delimitación de terrenos que integran los ámbitos de Parque Agrario no implica la atribución de una categoría o subcategoría específica, estando adscritos a la establecida por este Plan en cada caso.
6. El Plan Especial de ordenación del Parque Agrario tendrá capacidad para alterar las determinaciones que establezca el Plan de Ordenación Detallada para cada una de las subcategorías que se integran en su ámbito, siempre que se justifique que la propuesta es congruente con los objetivos establecidos en este Plan General para el Plan Especial en la norma siguiente.
7. Hasta tanto no se produzca la aprobación del Plan Especial del parque agrario, el Plan de Ordenación Detallada determinará disposiciones de carácter transitorio.

Norma 7.6.2. Objeto y finalidades del Plan Especial del Parque Agrario.

1. Las finalidades del Plan Especial son:
 - 1.1 Reafirmar la función de este espacio como espacio productivo agrario:
 - 1.1.1. Garantizar las condiciones necesarias para una producción agraria competitiva y de calidad.

- 1.1.2. Promover la implantación de aquellos elementos e infraestructuras esenciales para el desarrollo y el mejoramiento tecnológico de las explotaciones agrícolas, ganaderas.
 - 1.1.3. Evitar el abandono de las tierras agrarias del Pla de Sant Jordi y de Huerta Alta.
- 1.2. Preservar la función ambiental del Pla de Sant Jordi y de Horta de Dalt, con garantía de los sistemas ambientales que se integran, su conectividad y contribución a la mejora de la biodiversidad.
- 1.3. Garantizar la función social y cultural: preservar el patrimonio construido y el paisaje.
- 1.4 Preservar y/o reorientar el uso de los recursos productivos locales como parte de las redes de infraestructura azul y verde hacia el abastecimiento prioritario de la demanda de alimentos de calidad.
- 2. Para la consecución de estas finalidades, el Plan Especial del Parque Agrario dará respuesta a los siguientes objetivos:
 - a) Estructurar y ordenar en detalle el suelo productivo del espacio agrario de manera racional, asegurando la preservación del mismo y promoviendo unas prácticas de agricultura sostenible con especial atención a los sistemas de agricultura ecológica allí donde sea viable
 - b) Preservar los terrenos agrarios del Pla Sant Jordi y de Horta de Dalt y recuperar sus espacios degradados.
 - c) Fomentar la conectividad entre los hábitats naturales.
 - d) Definición de las mejoras en las infraestructuras viarias (caminos) e hidráulicas, así como infraestructuras de uso comunitario y tratamiento de biorresiduos, para favorecer la explotación agraria.
 - e) Disponer la localización de equipamientos complementarios con la finalidad de desarrollar el potencial económico, ambiental, sociocultural y el aprendizaje de las labores del sector primario. Igualmente, disponer la localización de las instalaciones del servicio a las personas.
 - f) Establecer un régimen de usos y actividades que permita compatibilizar la actividad productiva con la conservación activa de sus valores.
 - g) Establecer los criterios sobre los suelos que se consideren más adecuados para el uso de la población e identificar aquellos que habrá que preservar del acceso público por su especial condición ecológica o paisajística. Delimitar y ordenar las áreas destinadas a huerta recreativa.
 - h) Establecimiento de medidas de mejora del espacio rural y periurbano: definir las áreas de interés paisajístico, recuperación de hábitats degradados y eliminación de usos no deseados.
 - i) Ordenar la red viaria, estableciendo la jerarquía, anchuras, trazado, tratamiento, carácter y uso que corresponda. Se han de detallar los ejes básicos de movilidad y conectividad con la categorización de caminos, de forma que se garantice la conectividad ganadera y agrícola motorizada con tractores, segadoras y otra maquinaria de grandes dimensiones
 - j) Completar la ordenación y regulación de usos de los núcleos rurales.
 - k) Protección de las singularidades de la estructura territorial agraria así como la catalogación detallada de todos los elementos agrarios existentes en el territorio y que no exceden la catalogación del POD.
 - l) Establecimiento de un plan de etapas y de indicadores de sostenibilidad para el seguimiento de la gestión del Parque Agrario.

- m) Definir accesos, puertas e itinerarios para promover el goce público del paisaje del Pla de San Jordi y de Horta de Dalt de manera respetuosa con la actividad agraria.
 - n) Diseñar y planificar de forma integral el Parque Agrario en relación con el sistema urbano de influencia ante el reto de la autonomía alimentaria, dotándolo de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios para desarrollar un sistema agroalimentario resiliente.
3. La ordenación del Plan Especial garantizará la condición mayoritaria de espacio no transformado de los dos ámbitos delimitados, de tal manera que la artificialización del terreno se restringirá a las edificaciones y equipamientos actuales, así como los que de forma justificada (en cumplimiento de los objetivos perseguidos) se prevea por el Plan Especial.
 4. En el desarrollo de la definición y complemento de la Infraestructura Verde en el interior del Plan Especial, se incorporarán, además de los identificados en el Plan General, aquellos elementos más valorados por la ciudadanía en los procesos de participación del Plan Especial. Igualmente, el Plan Especial deberá establecer medidas concretas para mejorar la biodiversidad.
 5. En el desarrollo de la ordenación detallada de los núcleos rurales existentes en el interior del ámbito, el Plan Especial determinará aquellos equipamientos y usos terciarios vinculados a los fines del Parque Agrario que puedan autorizarse de manera condicionada en el núcleo.
 6. De igual forma, el Plan Especial podrá incorporar aquellas otras acciones y medidas posibilitadas por la legislación agraria para los parques agrarios, de conformidad con el Plan de Gestión y Desarrollo. Entre otras:
 - a) Asegurar la coordinación y complementariedad con el sistema general de la Universidad Illes Balears, con la zona agrícola del Parc-Bit y el área libre del sistema general sanitario de Son Espases.
 - b) Contemplar actuaciones que permitan gestionar el agua del Plan de Sant Jordi y Huerta de Dalt de manera más eficiente, garantizar la disponibilidad del recurso y mejorar la calidad de las aguas de riego.
 - c) Fomentar medidas para la recuperación de la vegetación existente en los cursos de agua.
 - d) Contribuir a visualizar la producción agraria del Pla Sant Jordi y Horta de Dalt como marca de calidad.
 7. El desarrollo de las actividades en el Parque Agrario tendrá que cumplir las directrices sectoriales de la consejería competente en materia de agricultura (relativos a la protección del medio natural, buenas condiciones agrarias y medioambientales, gestión de deyecciones ganaderas y de fertilización nitrogenada en zonas vulnerables, utilización de productos fitosanitarios, etc.), y no admitirá aquellos tipos de cultivos o prácticas agrícolas que pongan en peligro la calidad productiva y ambiental del Parque Agrario.

DISPOSICIONES FINALES/

Disposición Adicional Primera

1. Los Programas de Actuación Urbanística, los Planes Parciales y los Planes Especiales aprobados definitivamente, de desarrollo del anterior Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente por acuerdo del Consell Insular de Mallorca en sesión de 23 de diciembre de 1998 (o sus modificaciones), que se reconozcan expresamente por este nuevo Plan General o por el Plan de Ordenación Detallada como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos del artículo 2.1.5.
2. De conformidad con la regulación de la Norma 2.1.8, el presente Plan General asume la función de ordenación integral de todo el ámbito territorial perteneciente al término municipal de Palma que quedó integrado en el Plan de Reconversión Integral (PRI) de Platja de Palma aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24-04-2015.
3. En consecuencia, con la aprobación de este Plan se produce la derogación de las determinaciones que para el suelo urbanizable estableció el Plan de Reconversión Integral (PRI) de Platja de Palma y todas aquellas otras que contradigan a este Plan General. Igualmente, con la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan de Ordenación Detallada de Palma quedarán desplazadas las determinaciones que para el suelo urbano y rústico estableció el mencionado Plan de Reconversión Integral.
4. En suelo urbanizable, el Plan General asume, por vinculación de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, la ordenación detallada establecida para el SUNP 76-01, Son Bordoy (expediente RES 6/2008), por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de fecha 30 de mayo de 2012). No obstante, este Plan recomienda que el Consell proceda a la alteración de la ordenación detallada en los términos de la Norma 2.1.7.

Disposición Adicional Segunda

Las referencias expresas que se contienen en estas Normas Urbanísticas a la legislación o planificación estatal, autonómica o insular se entienden hechas a las disposiciones vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquéllas posteriores que las modifiquen o sustituyan.

Disposición Adicional Tercera.

1. El Ayuntamiento de Palma en desarrollo de este Plan General y del Plan de Ordenación Detallada que se formula de manera simultánea, de conformidad con la regulación del artículo 49 de la LUIB elaborará las Ordenanzas Municipales previstas en su normativa sin que en ningún caso puedan regular aspectos materiales que la legislación urbanística reserve a los instrumentos propios de planeamiento urbanístico.
2. Las ordenanzas a elaborar en el plazo máximo de dos años son:
 - a) Ordenanza sobre las licencias urbanísticas y actos sujetos a comunicación previa.
 - b) Ordenanza sobre tramitación de instrumentos de planeamiento de desarrollo y degestión.
 - c) Ordenanza sobre condiciones de energía y agua de las edificaciones y actividades.
 - d) Ordenanza de condiciones de Urbanización, incluyendo los sistemas de drenajes sostenibles.
 - e) Ordenanzas sobre el arbolado y condiciones de los espacios libres
3. Además, se procederá a la adaptación de las siguientes Ordenanzas, en aquellos aspectos relacionados con materias del nuevo planeamiento general:
 - a) Ordenanza municipal de Ruido para su mejora y actualización y formulación de un nuevo Plan de Acción contra el Ruido.
 - b) Ordenanza municipal de protección contra incendios.

Disposición Adicional Cuarta

El Ayuntamiento constituirá un registro de plazas de alojamientos en establecimientos turísticos a los efectos del control y seguimiento de la contabilización de plazas derivadas de la ordenación urbanística establecida en el planeamiento urbanístico municipal conforme al PIAT. Una vez que se haya alcanzado la densidad turística máxima establecida para cada zona o, en su caso, el índice específico de cada subzona, quedarán suspendidas las solicitudes de implantación de establecimientos turísticos o de ampliación de plazas en establecimientos existentes en el ámbito territorial en que se constate esta circunstancia, hasta tanto se liberen plazas por cierre de otros autorizados. De igual forma se procederá para el seguimiento y control de las densidades establecidas para las estancias turísticas en viviendas (ETV).

Disposición Derogatoria Única

1. La aprobación del presente Plan deroga todas aquellas disposiciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente por acuerdo del Consell Insular de Mallorca en sesión de 23 de diciembre de 1998 (BOCAIB de 2/2/1999 y con texto refundido aprobado el 4 de septiembre de 2006, BOIB nº177 de 12/12/2006), así como sus modificaciones posteriores aprobadas, que tengan igual objeto que el regulado por las determinaciones estructurales establecidas en las presentes Normas (y Anexos), en sus Planos de Ordenación o en el resto de documentos de naturaleza normativa; igualmente quedan derogadas las disposiciones del planeamiento general anterior que tengan naturaleza de determinaciones detalladas cuando su contenido resulte incompatible con las decisiones estructurales de este Plan General.

En todo caso, quedan derogados los artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1998 siguientes:

- a) Del Título Preliminar: se procede a la derogación de todos los artículos que integran este Título.
- b) Del Título I (Desarrollo, Gestión y Ejecución del Plan General): se procede a la derogación de todos los artículos de este Título I.
- c) Del Título II (División urbanística del territorio y régimen general del suelo): se procede a la derogación de todos los artículos de este Título II.
- d) Del Título III (Intervención municipal en la edificación y uso del suelo): se procede a la derogación de todos los artículos de este Título III.
- e) Del Título IV (Régimen de los edificios existentes): se deroga el artículo 47. Los artículos 46 y 48 del Título IV se mantienen (hasta la entrada en vigor del POD) en todo aquello que no se oponga al contenido de la Norma 3.1.3 de este nuevo Plan General.
- f) Del Título V (Normas reguladoras de los usos): se derogan las disposiciones de la Sección Segunda (usos en suelo urbanizable programado) y Sección Tercera (usos en suelo urbanizable no programado y rústico) del Capítulo II. Se mantienen (con carácter transitorio, hasta la entrada en vigor del POD) las disposiciones del Capítulo I y la Sección Primera del Capítulo II. No obstante, los artículos 52 a 60 de la Sección Tercera del Capítulo I deben ser aplicados en aquello que no se oponga a la Norma 4.1.3 de estas Normas de este nuevo Plan.
- g) Del Título VI (Normas técnicas de planeamiento y ejecución de planes): se procede a la derogación de todos los artículos de este Título VI.
- h) Del Título VII (Normas de edificación en suelo urbano): únicamente quedan derogados los artículos de la Sección Décima (Regulación de las Áreas de Régimen Especial) del Capítulo II; los Planes Especiales deben formularse y redactarse conforme a la regulación de las presentes Normas y Fichas de los ámbitos de ordenación y gestión.
- i) Del Título VIII (Normas de edificación en suelo rústico): quedan derogados los artículos de la Sección Primera del Capítulo I y todos los artículos de los Capítulos II, III, IV y V. Se mantiene (de forma transitoria hasta la entrada en vigor del POD) la Sección Segunda (Condiciones de Edificación) del Capítulo I de este Título VIII.
- j) Igualmente quedan derogadas la Disposición Adicional única y las disposiciones transitorias de las normas del PGOU 1998.

La regulación del Título IX de las normas del PGOU 1998 mantiene su vigencia (hasta la entrada en vigor del POD), sin perjuicio de la aplicación prevalente, en caso de contradicción, de las disposiciones del Título V de este nuevo Plan General.

Igualmente, la regulación del Título X (Condiciones de higiene, composición interior y estética en la edificación) del PGOU 1998 mantiene su vigencia hasta la entrada en vigor del POD.

2. La derogación íntegra del resto de disposiciones de carácter detallado incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente por acuerdo del Consell Insular de Mallorca el 23 de diciembre de 1998 (así como sus modificaciones posteriores), se realizará en el mismo momento en que acontezca la entrada en vigor del Plan de Ordenación Detallada de Palma.

3. Finalmente, queda derogada cualquier disposición establecida por instrumentos de planeamiento aprobados en desarrollo del Plan General anterior que entren en contradicción con lo dispuesto en las presentes normas estructurales o en sus planos de ordenación estructural, sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de las salvedades establecidas en el régimen adicional y en los artículos 2.1.5 de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

Disposición transitoria Primera

1. El presente Plan General, en la Norma 2.1.11 identifica los ámbitos de actuaciones de transformación en suelo urbano que deben ser objeto de formulación de Plan Especial para establecer su ordenación detallada. En estos ámbitos hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el siguiente régimen transitorio:
 - a) Con carácter general se admitirán en las edificaciones existentes las obras de conservación y mantenimiento
 - b) Se permitirán las obras de consolidación, reestructuración y reforma interior (con carácter de rehabilitación ordinaria) en aquellas edificaciones existentes en las que pueda deducirse de manera manifiesta de las determinaciones del Plan que es compatible su mantenimiento con la ordenación propuesta.
 - c) En los edificios catalogados se permitirán todas las intervenciones admitidas conforme a su régimen específico de protección.
 - d) En otros casos no previstos en apartados anteriores, también podrán admitirse las obras de reforma interior (rehabilitación ordinaria) y reestructuración de forma condicionada a que la persona titular de la edificación renuncie al mayor valor que se pueda generar en el inmueble por las obras para el caso de que cuando se desarrolle la actuación la edificación deba demolerse.
 - e) Las obras de nueva edificación o ampliación de las existentes quedan prohibidas; igualmente el resto de obras no previstas en las letras anteriores quedan prohibidas excepto en el caso regulado en el párrafo final de este apartado 1.
 - f) No se admite la segregación o agrupación de parcelas salvo aquellas que vayan dirigidas expresamente a facilitar la formulación del proyecto de reparcelación del ámbito de la actuación de transformación.
 - g) Los terrenos no edificados podrán destinarse a huertos urbanos (norma 6.4.1), instalaciones deportivas sin edificación, así como otros usos provisionales que admita el POD.

Además, en las áreas del suelo urbano sometidas a actuaciones de reforma interior una vez transcurrido el plazo previsto en el Plan General sin la aprobación del Plan Especial, se admitirán las obras de consolidación y las de rehabilitación integral de forma condicionada a que la persona titular de la edificación renuncie al mayor valor que se pueda generar en el inmueble por las mismas para el caso de que, cuando se desarrolle la actuación, la edificación deba demolerse.

2. Igual régimen que el establecido en el apartado 1 anterior se aplicará en los sectores de suelo urbanizable que precisan Plan Parcial para establecer su ordenación detallada y que se expresan en la Norma 2.1.12.

3. Hasta tanto se inicie la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior de Carrer Aragó y durante el plazo de los dos años siguientes a la entrada en vigor de este Plan General podrán solicitarse licencias de obra nueva en el ámbito del ARI/69-04 ajustadas a las condiciones particulares de edificación establecidas en el PGOU de 1998 siempre que la persona titular de la parcela ceda gratuitamente al Ayuntamiento la parte de terrenos de la misma calificada como espacio público conforme a la alineación de Carrer de Aragó (que se hace en la Ficha de Ordenación y Gestión de esta área y en el plano de ordenación de este Plan General) y se asuma el compromiso de cumplimentar el deber de compleción de la urbanización del espacio público, conforme a las previsiones del artículo 29.2 de la LUIB. Las parcelas que cumplan los requisitos indicados serán excluidas del ámbito del Plan Especial conforme a las previsiones de la del párrafo final del apartado 3 de la Norma 3.2.6 y, en este caso, las determinaciones estructurales establecidas en la ficha de ordenación y gestión del área se aplicarán de forma proporcional a la superficie resultante de la delimitación final del ámbito que resulte ajustada por el Plan Especial.

Disposición transitoria Segunda

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Municipales previstas en estas Normas, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del presente Plan General y, en particular, a las presentes Normas.

Disposición transitoria Tercera

1. Se admitirá la continuidad de la tramitación de expedientes ya incoados (al momento de entrada en vigor de este nuevo Plan General) de Modificación del planeamiento general anterior que tengan por objeto alteración de determinaciones de ordenación detallada, hasta culminar con la aprobación definitiva antes de la entrada en vigor del POD.
2. Igualmente, se admitirá la continuidad de la tramitación de aquellos expedientes de Modificación del planeamiento general anterior que, al momento de entrada en vigor de este nuevo Plan General, haya recaído el acuerdo de aprobación inicial o que tenga iniciado el trámite de evaluación ambiental estratégica siempre que la alteración de determinaciones del planeamiento general anterior sea congruente con los objetivos expresados por este nuevo Plan General para el área de actuación y la resolución de aprobación definitiva del expediente de Modificación se produzca antes de la entrada en vigor del POD o, si es el caso, del concreto plazo señalado para ello en Norma específica de este Plan General.

2023

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP