

Palma

annex



ESTUDIS COMPLEMENTARIS PER A L'ELABORACIÓ DE LA REVISIÓ DEL
PLANEJAMENT GENERAL DE PALMA

**CANVIS INCORPORATS EN LA DOCUMENTACIÓ DEL PLA
GENERAL DE PALMA EN RELACIÓ AMB EL CONTINGUT
DE LA FASE D'APROVACIÓ INICIAL.**

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP

CANVIS INCORPORATS EN LA DOCUMENTACIÓ DEL PLA GENERAL DE PALMA EN RELACIÓ AMB EL CONTINGUT DE LA FASE D'APROVACIÓ INICIAL.

El Ple de l'Ajuntament de Palma en la sessió del dia 28 d'octubre de 2021 va acordar aprovar inicialment la Revisió del Pla General del municipi de Palma, formulada en dos documents plenament diferenciats segons estableix la Disposició Transitori 2a de la LUIB, el Pla general de Palma (PG) i el Pla d'ordenació detallada (POD), juntament amb els estudis complementaris que els acompanyen.

Amb la publicació en el BOIB del dia 18-11-2021, s'obre un període d'exposició pública legalment establert de 45 dies hàbils. No obstant això, en el BOIB publicat s'adverteix un error material, per la qual cosa es publica la seva rectificació en el Butlletí publicat el dia 20-11-2021. Per això, en el ple municipal extraordinari de 21 de desembre s'acorda l'ampliació del termini de presentació d'al·legacions fins al dia 15 -02-2022.

En el tràmit d'informació pública s'han presentat un total de 869; fins al 24 d'abril de 2022; 13 al·legacions fora de termini.

Totes les al·legacions han estat objecte d'anàlisi i contestació, realitzant-se una proposta concreta d'admissió o rebuig. Igualment s'ha emès informe en el qual s'han analitzat els continguts de cadascun dels informes emesos per les Administracions Públiques.

La realització de l'anàlisi i valoració de les al·legacions i informes rebuts en el tràmit d'informació pública s'ha executat per Territori i Ciutat SLP (adjudicatària del contracte del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma) de conformitat amb les observacions i directrius de l'Oficina del Pla, integrada en la Gerència d'Urbanisme.

De conformitat amb les previsions del Plec per a la Fase II d'execució del contracte d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, a més de l'Informe de contestació d'al·legacions i de l'Informe d'anàlisi i contestació dels informes rebuts, s'ha procedit a elaborar per Territori i Ciutat SLP el "Informe de síntesi i conclusiu del document d'Informe Tècnic i Jurídic de contestació de les al·legacions formulades en el tràmit d'informació pública i informes emesos per administracions competents després de l'aprovació inicial del Pla General i del POD de Palma".

El contingut substantiu de l'anterior informe s'ha incorporat en la documentació del Pla General amb dos nous apartats de la Memòria de Participació.

Igualment, el dia 7 de novembre de 2022 es va emetre per Territori i Ciutat SLP, a requeriment de l'Oficina del Pla, el "Informe sobre la incidència en els documents del Pla General de Palma i del Pla d'Ordenació Detallada de Palma -aprovats inicialment el 28-10-2021- dels canvis derivats de l'acceptació d'al·legacions presentades en el tràmit de participació ciutadana i de l'assumpció d'observacions dels informes rebuts. Pronunciament sobre si cal o no nou tràmit d'informació

pública.”

Tots aquests informes consten en l'expedient administratiu.

A continuació, es realitza una simple relació de les alteracions significatives que s'han incorporat en la documentació del Pla General en comparació amb el contingut de la documentació que va ser objecte de l'acord d'aprovació inicial (28 d'octubre de 2021). No obstant això, la valoració de l'abast de les alteracions es conté en l'informe expressat de 7 de novembre de 2022.

1. CLASSIFICACIÓ I ORDENACIÓ ESTRUCTURAL DE LES DIFERENTS CLASSES DE SÒL

La comparativa en la classificació del sòl entre l'establerta en el present document i l'aprovat inicialment es reflecteix en la taula adjunta.

DOCUMENT DE PLA GENERAL	Sòl urbà	Sòl Urbanitzable	Sòl rústic
Aprovació Inicial	5.141,79 ha	313,55 ha	15.412,94 ha
Nou document	5.150,60 ha	280,54 ha	15.437,14 ha

Com pot observar-se, el canvi més significatiu es produeix en la classe de sòl urbanitzable on es produeix una minoració de 33,01 hectàrees (suposa un 10,52%). S'amplia en 8.81 hectàrees el sòl urbà (suposa una alteració del 0,0017%) i en 24,2 hectàrees el sòl rústic (suposa una alteració del 0,00157%).

A continuació, s'exposen els canvis produïts en l'ordenació estructural de cadascuna de les classes de sòl.

1.1. SÒL URBANITZABLE: els sectors de planejament.

Els canvis més rellevants que s'han produït en l'ordenació dels sectors de sòl urbanitzable són:

1. SUB 58-01 Son Cladera Nord: ajust en la seva delimitació per a excloure edificacions consolidades en el sòl rústic, per acceptació d'al·legacions.
2. SUB 58-02 Son Cladera Sud: ajust en la delimitació per a excloure edificacions residencials en el sòl rústic, per acceptació d'al·legacions.
3. La supressió del sòl de creixement de Son Sardina SUB 44-01, mantenint la seva actual classificació de sòl rústic, per acceptació d'al·legacions.
4. Supressió del petit sector SUB 52-03 creixement previst per a la rematada urbana en Sa Indioteria Sud, de 1,7 hectàrees i que, amb les afeccions derivades de les limitacions de

carreteres i de l'àrea de transició d'harmonització del PTIM, no queda superfície suficient per a la viabilitat del desenvolupament.

5. SUB 24-01 Son Puigdorfil: ajust en la delimitació de l'àmbit, sense augmentar l'edificabilitat. Es lleva l'àrea més pròxima al Torrent de Sant Magí que passa a classificar-se com a sòl rústic protegit. Aquestes alteracions són conseqüència d'acceptació parcial d'al·legacions per a assegurar viabilitat de l'actuació; al temps, s'assegura la preservació del desenvolupament urbà dels terrenys pròxims al Torrent.

6. En relació amb el SUB 52-02 Son Pardo es confirma l'ús global sense perjudici d'ajustos puntuals en la delimitació i criteris d'ordenació detallada. Resultat del tràmit d'informació pública i informes sectorials, es ratifiquen les decisions adoptades en el document d'aprovació inicial confirmant que els terrenys afectats per la Zona de Flux Preferent no puguin quedar delimitats en el sector. Aquesta ratificació no impedeix realitzar determinats ajustos puntuals en l'actuació (sense alteració del seu ús global), excloent del sector una petita superfície (pertanyent a l'Hort del Convent que és una edificació catalogada) i els terrenys de domini públic ferroviari. Així, la delimitació proposada del sector -resultant del tràmit d'informació pública- és d'aproximadament 7,3 hectàrees, reduint la inicial superfície de 9,8 hectàrees. Igualment, es proposa mantenir en termes generals l'edificabilitat total assignada inicialment i una adscripció de sistema generals de 12,10 hectàrees. Per això, la delimitació del sector i adscripció de sistema generals són similars; en l'aprovació inicial és una superfície de 21,10 hectàrees i la que resulta ara (després del tràmit de participació ciutadana) és de 19,40 hectàrees; és una diferència del només 8,5%.

7. Canvi en els paràmetres urbanístics del sector SUB 53-01 Sa Bomba per a fer factible la integració i reconeixement de les edificacions existents en el seu àmbit. La densitat s'adapta a la situació perifèrica (quedant fixada en 30 habitatges/hectàrea). S'ajusten els objectius, directrius i criteris dirigits al Pla Parcial per a establir l'ordenació detallada.

8. En el sector SUB 52-01 Son Castelló sud, s'elimina l'ús residencial possibilitat en el document d'Aprovació Inicial. Aquesta eliminació no suposa alteració de l'ús global, que es manté. Aquesta decisió obeeix al fet que el Consell no ha alterat les condicions particulars de l'AIP III que incideixen en aquest sector.

9. Increment puntual de l'edificabilitat assignada al sector SUB 79-01 Torre Redona amb la finalitat d'ajustar-se a la seva capacitat d'acolliment i contribuir a garantir la seva viabilitat econòmica. En concret, es produeix un increment de 0,1142 m²/m², passant de 0,4 m²/m² a 0,5142 m²/m² d'edificabilitat màxima bruta.

10. Igualment, s'han produït petits ajustos puntuals en paràmetres dels sectors de sòl urbanitzable SUB 32-02 Cas Pastors, SUB 32-03 Son Ximelis, SUB 32-01 Can Fontet i ELS SEUS SUB 69-01) Son Güells, derivats del còmput de superfície neta (per ajust del criteri de comptabilització del sistema general de comunicacions). Això comporta l'ajust dels paràmetres densitat neta, i de reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública (en aplicació de la Norma 37 de la LUIB en relació amb la incidència de la Norma 7.4 del PTIM), sense alteracions significatives i sense reduir aprofitament. Per a constatar el compliment de les disposicions legals en aquesta matèria, s'introdueix un nou apartat en el capítol 5 de la Memòria Justificativa.

11. S'incorpora ajust puntual en la delimitació del SUB 77-01 Ses Calafates.-Son Fondo, mantenint la delimitació, ús global i edificabilitat bruta, s'ajusten els criteris per a establir l'ordenació detallada, tenint present les edificacions existents i el contacte amb edificacions residencials.

12. Mantenint l'edificabilitat total màxima i l'ús predominant terciari, es produeix una alteració en la distribució d'edificabilitat entre l'ús terciari i el residencial en el sector SUB 82-01 Vista Alegre. Així, l'edificabilitat residencial màxima s'amplia en 2.059 m², mantenint la reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.

En el document d'aprovació inicial del Pla General la superfície de sòl urbanitzable (inclòs els sistemes generals adscrits) era de 313,55 hectàrea. Després del tràmit de participació ciutadana i informes dels organismes públics, el sòl urbanitzable és de 280,54 ha. Per tant, és una diferència superficial d'un 11% respecte a la proposta del document d'Aprovació inicial del sòl urbanitzable; igualment en termes d'habitatge es produeix una reducció de l'11% en les previstes en el document d'aprovació inicial.

Tots els sectors de sòl urbanitzable mantenen l'ús global assignat en el document d'aprovació inicial.

Finalment, des del punt de vista formal, cal indicar que per a una millor comprensió dels objectius de planejament s'ha remodelat el disseny de les Fitxes de Planejament i Gestió incorporant un ideograma gràfic que expressa els objectius d'ordenació establerts per a cada sector. Igualment, per a facilitar s'amplia el contingut de la Fitxa amb la concreció de directrius d'ordenació de manera literària. Al temps, es procedeix a millorar la sistematització dels apartats corresponents a les afeccions territorials i sectorials i les mesures ambientals a adoptar en la seva ordenació detallada.

1.2. SÒL URBANO.

1. Sense que tingui incidència en l'ordenació, s'ha ajustat el criteri de caracterització de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà. Així, es reconeix el caràcter d'Actuació de Renovació Urbana (ARU) aquelles que promouen una transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització. Per part seva, queden categoritzades com a Actuacions de Reforma Interior (ARIs) aquelles que promouen la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà "podent contenir", al seu torn, altres tipus d'actuacions urbanístiques -excepte les de nova urbanització- en els termes establerts en els articles 130 i 131 de la LUIB.

Aquest ajust de la sistematització de les actuacions ha suposat que les actuacions de transformació previstes al Son Busquets i en Can Domenge, s'identifiquen ara com a àrea de renovació urbana (encara que sigui l'ordenació remesa a Pla Especial) i no com a àrees de reforma interior. En qualsevol cas, els objectius d'ordenació estructural per als dos

àmbits continuen sent els previstos en el document d'aprovació inicial. El règim jurídic previst en la LUIB per a les àrees de renovació urbana és idèntic que per a les àrees de reforma interior (tret que aquestes siguin de regeneració).

Les altres actuacions de transformació previstes en el document del Pla General es continuen adscriuint a la tipologia d'àrees de reforma interior.

2. Igual que es fa per als sectors, des del punt de vista formal, amb la finalitat d'aconseguir una millor comprensió dels objectius de planejament s'ha remodelat el disseny de les Fitxes de Planejament i Gestió de les ARI i ARU (remeses a Pla Especial) incorporant un ideograma gràfic que expressa els objectius d'ordenació establerts per a cada àmbit. Igualment, per a facilitar s'amplia el contingut de la Fitxa amb la concreció de directrius d'ordenació de manera literària. Al temps, es procedeix a millorar la sistematització dels apartats corresponents a les afeccions territorials i sectorials i les mesures ambientals a adoptar en la seva ordenació detallada.

3. S'ha inclòs en l'apartat 4.2 de la Memòria Justificativa la constatació del compliment, per a cadascuna de les actuacions, de les disposicions legals en matèria de reserva d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública justificant la quantia contemplada en cadascuna de les Actuacions proposades.

4. Els canvis concrets produïts en les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà, són:

- a) Ajust puntual en la delimitació de l'actuació de renovació urbana ARU 14-03 CLH i en determinats paràmetres estructurals.

Es proposa assumir la delimitació sol·licitada en l'al·legació de CLH. El desmantellament de les instal·lacions sent majoritari (el que permetrà l'actuació de transformació), serà parcial, perquè s'ha de conservar les instal·lacions de bombament. Per això, es proposa qualificar la zona localitzada en l'extrem nord amb 6.425 m² de com a infraestructures urbanes (hidrocarburs). Per tant, es proposa realitzar un ajust puntual en la delimitació inicial de l'actuació de renovació, si bé, en termes substantius es manté l'actuació de transformació urbana, la seva edificabilitat bruta i usos globals. D'una altra part, tenint present els alts índexs de densitat turística de Cala Major, es proposa la desaparició de l'ús turístic al qual es destinava part de l'edificabilitat.

- b) La confirmació dels paràmetres estructurals de l'àrea de renovació urbana de la caserna Son Busquets ARU-PE-45-01 ajustant-los al Conveni subscrit de 2012. Es ratifiquen els paràmetres de 75 habitatge/hectàrea en la fitxa de l'actuació i l'edificabilitat de 157.428 m² ensostrò. Es procedeix a un ajust dels criteris de desenvolupament de l'ordenació detallada.

- c) Ajustos en la densitat i edificabilitat de l'actuació de renovació de Can Domenge ARU-PE.46.2. L'ajust de la delimitació, és mínim, passa de 4,2 hectàrees a 4,5. Es confirma l'ús global residencial d'aquesta actuació; també que el conjunt de l'oferta es destini a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i allotjament dotacional. S'ajusta la densitat neta a 68 habitatges/hectàrea i l'edificabilitat a 0,4896 m²/m². S'accepta la proposta del Consell que el número total d'habitatge es redueixi de 360 a 240, però en canvi, s'incorpora l'oferta complementària d'allotjament dotacional. Igualment s'ajusta la localització de l'equipament administratiu-institucional en la posició que suggereix el Consell.
- d) Ajust en delimitació ARI-PE/63-01 Aragó -per a excloure la UE 63-04 Hostalets en procés d'execució- i redefinició de la seva densitat (passa de 102 habitatges/hectàrea a 92 habitatges/hectàrea) i edificabilitat total màxima (que es redueix en 3.648 m²). Es possibilita en normes que puguin ser exclosos terrenys de la delimitació del Pla Especial si accepten les persones titulars de terrenys voluntàriament el compliment d'obligacions de cessió i urbanització. Igualment, els terrenys de la UE 63-04 exclosos si no executen en el termini de 2 anys, quedaran incorporats en el Pla Especial.
- e) Manteniment dels paràmetres estructurals de l'àrea ARI-PE 79-03 Ses Fontanelles i ajustos puntuals en la distribució d'usos detallats. S'ajusta la distribució del total de l'edificabilitat (93.181 m²) entre els diversos usos de l'àrea de reforma interior; la raó d'aquest ajust és que no es considera oportú realitzar una reserva d'ús turístic amb la finalitat de no alterar la densitat turística vigent (al moment d'aprovació del PIAT) en la Zona Turística de Platja de Palma. L'atribució de densitat s'estableix en 33 habitatges/hectàrea.
- f) Ajustos en els paràmetres estructurals (edificabilitat i densitat màximes) en el ARI-PE 84-04 Son Prunes. La densitat passa de 10 habitatges hectàrees a 8 habitatges perquè tenint present les pre-existències, serà difícil aconseguir les 165 (per això, es proposa establir com a màxim 124). Es considera que, efectivament, el millor sistema de gestió per a l'execució de l'actuació, és de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació. Finalment, s'aclareix la naturalesa de l'actuació de transformació en sòl urbà; atès que es tracta d'una actuació que pretén completar la urbanització existent i integrar les edificacions existents amb una ordenació adaptada a la LUIB, correspon identificar l'actuació com de reforma interior. Els paràmetres de l'aprovació inicial en edificabilitat i densitat es proposen ajustar, reduint un 20% els proposats d'aprovació inicial.
- g) Ajust en la delimitació del ARU 69-04 Via de Cintura. Es lleva de la delimitació la parcel·la destinada a EQ-4a-SC 68-02-P, l'àmbit de l'Estadi Balear (SGCM/RV-P 69-04-P) així com el sòl en el qual assenteixi una edificació catalogada (C/68-02). A

conseqüència d'aquests canvis s'altera l'edificabilitat total (de 154. 200 m² a 112.636 m²) distribuint-se entre 61.950 m² per a ús residencial i 50.686 m² per a usos terciaris desapareixent l'ús turístic contemplat en el document aprovat inicialment. La reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública ha quedat justificada en l'apartat 4.2 de la Memòria Justificativa.

- h) En el ARI-PE 46-02 Camp Redó es reajusten els paràmetres d'edificabilitat i densitat per a reconèixer la situació existent en aquesta barriada adoptant unes reserves mínimes dotacionals concretes

1.3. SÒL RÚSTIC.

1. Ajust de les activitats agràries permeses en sòl rústic protegit i comú

Es proposa ajustar la Matriu d'usos en sòl rústic de la Norma 7.2.2, així com en els apartats que corresponen de la Norma 7.3.7, 7.3.8 i 7.3.9, de manera puntual, per a reconèixer el caràcter d'ús admès de l'activitat agrària intensiva en aquestes concretes categories de sòl rústic protegit (ARIP, AIN, ZIP, APTR i APT).

Pel que concerneix l'activitat agrícoles complementàries, es proposa que passin a ser reconegudes com a ús admès en les categories de sòl rústic comú, excepte quan en el PTIM estiguin reconeguts com a ús condicionat. Per això, s'han realitzat ajustos puntuals en la correcció en la Matriu d'usos de la Norma 7.2.2 i l'ajust dels apartats corresponents a les Normes 7.4.3 (SRC-AIA), 7.4.4 (SRC-AT) i 7.4.5 (SRC-RG).

- 2. Clarificació de les àrees de vulnerabilitat per riscos de contaminació d'aqüífers. Igualment es fan ajustos puntuals en la regulació de les àrees de prevenció de riscos de la Norma 7.3.9. S'aclareix que les àrees de vulnerabilitat per riscos de contaminació d'aqüífers no tenen la naturalesa de categoria o subcategoria de sòl rústic. En aquests terrenys s'apliquen els condicionants que ja es regulaven en el document d'aprovació inicial amb les condicions d'usos establertes per als terrenys en funció de la categoria específica assignada pel Pla.
- 3. No es procedeix a establir diferenciació en la categoria de sòl rústic de transició; en el document d'aprovació inicial respecte al SR de transició, ja no es reconeixia àrees de creixement, només d'harmonització. Ara es procedeix a unificar el règim, només es regula com a categoria la de transició (amb un règim idèntic d'usos que l'establert en l'aprovació inicial per al ST de transició d'harmonització. Per això, s'adapta la redacció de la Norma 7.4.4.

4. S'ajusta la regulació de la implantació d'infraestructures de telecomunicacions en el capítol III i IV del Títol VII de les Normes relatius al sòl rústic; recollint les indicacions de diversos informes recaiguts en el tràmit d'informació pública, per a ajustar la redacció a la regulació donada per la legislació de telecomunicacions, permetent la implantació en terrenys de sòl rústic protegit quan sigui absolutament necessària la implantació d'aquestes infraestructures per a assegurar la prestació del servei d'interès general de telecomunicació i no existeixin terrenys sense protecció en la zona sense cobertura.
5. Igualment, s'ajusta la regulació de la Norma 7.4.3 i 7.4.5 per a l'admissió condicionada de la implantació de les instal·lacions de producció d'energia elèctrica a partir de fonts renovables i sempre que la superfície majoritària de la finca quedi exempta d'aquesta mena d'instal·lacions per a poder ser destinada de manera efectiva a l'ús agrari.
6. Només un assentament dels quals estava reconegut com a Nucli Rural en el document d'Aprovació Inicial, ara, es proposa no reconèixer. Es tracta de l'assentament de Son Gallard-Son Agre que, complint amb els requisits de consolidació i densitat, s'ha de tenir present que es localitza a uns 50 metres de distància de la zona C.L.H. Són Banya que és una Instal·lació de magatzematge de productes petrolífers situada al costat de la Ma.-30 que ja existia abans de 1998, situant-se en zona de prevenció d'accidents. Per això, es rectifica de forma aïllada el reconeixement com a Nucli Rural d'aquest assentament.

2. SISTEMES GENERALS

1. La xarxa de sistema general d'espais lliures plantejada en el document d'Aprovació Inicial del nou Pla General, després del procés d'informació pública (per al tràmit de participació ciutadana i emissió d'informes d'organismes competents e d'interès general) es manté en la seva configuració bàsica i només s'incorporen alteracions puntuals, sense alteració dels criteris generals.
2. L'estructura del sistema general d'equipaments del document d'Aprovació Inicial del nou Pla General es recolza en l'estructura dotacional del planejament general vigent sense incorporar grans propostes de nous equipaments en la mesura que la proposta de creixement és moderat i la ciutat compta amb un nivell satisfactori de grans equipaments públics, com és la xarxa d'hospitals públics, la UIB, les grans instal·lacions esportius i la xarxa d'instal·lacions de benestar social. Evidentment la xarxa d'equipaments públics existents queda confirmada després del resultat del procés d'informació pública.

Igualment, les mesures d'ampliació i d'adequació del sistema general d'equipaments que es proposaven (en el document d'Aprovació Inicial del nou Pla General) de manera majoritària es mantenen, sense perjudici de petits ajustos en la delimitació de l'algun element puntual.

3. Es confirma, substancialment, la xarxa de sistema general viari establerta en el document d'aprovació inicial i la clarificació de l'abast indicatiu de les propostes dels nusos del canvi pendants de concertació amb l'Administració supramunicipal competent.

L'estructura del sistema general viari del document d'Aprovació Inicial del nou Pla General es recolza en l'estructura viària del planejament general vigent sense incorporar grans propostes de noves xarxes excepte algunes actuacions puntuals. Per això, la configuració del sistema general viari en continuar assumint la xarxa general actual no sofreix alteracions substancials.

En efecte, com a resultat del procés d'Exposició Pública, l'estructura, característiques i jerarquització dels elements integrants del sistema general viari contemplats en el document d'Aprovació Inicial, es mantenen sense modificacions substancials excepte lleugeres alteracions. Així:

a) Romanen les actuacions contemplades en el document del Pla General aprovat inicialment en les següents artèries urbanes troncal: Passeig Marítim, reconfiguració de les Avingudes, renaturalització del front marítim de Platja de Palma i proposta d'integració urbana de la Via de Cintura. En relació amb aquesta última actuació, el seu manteniment obeeix a la necessitat d'afavorir el desenvolupament dels objectius específics establerts pel PTIM (modificació núm. 2) per al ART 11.3 "Via de Cintura de Palma; en concret, els que es refereixen a la necessitat de (a) "donar a la Via de Cintura un caràcter més urbà" i (b) millorar la qualitat urbana de la ciutat en els límits amb la Via de Cintura"

b) Segueixen ostentat la qualificació de sistema general viari les actuacions vinculades a garantir una correcta accessibilitat als dos principals eixamples de la ciutat (el de Ponent -constituït pels sectors SUB 32-01 Can Fontet, 32-02 Cas Pastor i 32-03 Son Ximelis- i el del SUB 69-01 Son Güells):

- El desdoblament en una via tipus bulevard de l'actual Ma. 1041 (carretera de Puigpunyent), entenent que es tracta d'una actuació compatible amb el desdoblament de la calçada contemplada en el PDS de Carreteres. A més, el format triat per a la nova secció d'aquesta via garanteix la seva integració eficaç en un context territorial que adquirirà una condició plenament urbana amb el desenvolupament de l'Eixample de Ponent.
- Ampliació del Camí Salard en el tram que dona enfront del SUB 69-01 Son Güells per a ajustar la seva secció al nou caràcter d'eix de centralitat urbana que adquirirà aquest viari amb el desenvolupament d'aquest sector de sòl urbanitzable.

c) Es manté la Ronda del Molinar, si bé eliminant de la secció proposada la plataforma destinada al tramvia atès que el traçat finalment seleccionat per a aquesta infraestructura, discorre per la ciutat consolidada. Al temps, es produeix un lleuger canvi en el traçat d'aquesta Ronda per a donar continuïtat a la xarxa viària proposada en el sector adjacent de Son Bordoy renunciant, per tant, a la connexió prevista amb l'enllaç de la Ma.-19 (nus de Son Bordoy) amb la finalitat de no interferir en la solució que finalment adopti el Consell de Mallorca en relació a aquest nus.

d) Es manté la Ronda de Ca Pastilla, per a assegurar un accés òptim als usos terciaris a implantar en desenvolupament del sector de Torre Redona evitant, amb això, causar efectes congestius en els fluxos de trànsit que discorren per la trama urbana adjacent. A aquest efecte, es procedeix a millorar el seu disseny en els punts d'enllaç amb el Camí de Can Pastilla i el Carrer d'Octavi August.

e) Desapareix l'ampliació proposada en el Camí de la Cerdana. Aquesta decisió porta causa en els canvis que han operat en els criteris d'ordenació establerts per al sector SUB 58-01 Sa Bomba, en promoure el manteniment de les edificacions residencials existents en el seu interior, la qual cosa és incompatible amb l'ampliació abans prevista en aquest viari.

f) Finalment, s'ha optat per eliminar la referència en la Memòria d'Ordenació de la possibilitat d'establir la connexió directa entre la carretera d'Esporles i la Ma-1042 a través dels camins rurals del Font dónes Vidres, Sarrià, Campanar i del Pou Comú.

4. Per a garantir la congruència del Pla General amb la planificació sectorial en matèria de carreteres i, al temps, evitar confusions en la interpretació realitzada en diverses al·legacions sobre l'afecció del Pla General al viari supramunicipal, en el següent document s'aclariran els següents aspectes:

1r). En la Memòria d'Ordenació s'especificarà expressament el caràcter merament orientatiu de les propostes dels “nusos del canvi” ja que, en compliment de la legislació vigent i la normativa del PDS, la solució final li correspon adoptar-la al Consell de Mallorca. D'aquí ve que es procedeixi a la seva eliminació de la documentació gràfica del Pla General.

2n). Tot i que, en la documentació gràfica del document aprovat inicialment es va recollir expressament la reserva de sòl contemplada en el PDS de Carreteres per al tram de la Ma.-30 que discorre entre l'Autovia d'Inca i la carretera de Valldemosa, aquesta circumstància es trasllada nítidament a la Memòria d'Ordenació amb la finalitat d'evitar equívocs i reforçar el compliment estricte de la planificació sectorial.

5. En relació amb altres infraestructures relacionades amb el sistema de comunicacions, s'ha contemplat la iniciativa d'EMT per a l'ampliació de les actuals instal·lacions de les cotxeres.

6. S'ha realitzat algun ajust puntual en algun tram de delimitació del sistema general portuari, conforme a l'informe de l'Autoritat Portuària.

7. Igualment ha estat necessari realitzar un ajust puntual en la delimitació de la zona de reserva aeroportuària en els plànols d'informació i ordenació; i excloure categories del sòl rústic en zona del sistema general aeroportuari, segons informe de la Direcció General d'Aviació Civil.

8. Es reconeix el caràcter de MercaPalma com un Sistema General: Centre de Proveïment General Alimentari.

3. ALTRES CANVIS EN LES NORMES URBANÍSTIQUES

A més dels canvis ja descrits en les Normes del Pla General en els apartats anteriors, s'han incorporat les següents alteracions:

- Millora de la redacció de la Norma 1.3.2 (actualització de la programació) per a establir el termini de 16 anys i establir que en l'Informe de seguiment del Pla s'incorpori l'anàlisi de suficiència i disponibilitat de recursos hídrics, de manera que es realitzi l'ajust de la programació tenint present aquest factor, entre altres. Igualment s'ajusten apartats de la Norma 3.3.1 relacionats amb programació dels sectors per a fer la redacció congruent.
- Millora de la redacció d'alguns aspectes de la Norma 2.1.14 (Condicions de disseny i seccions mínimes del viari de la urbanització del planejament de desenvolupament i de la Norma 2.1.15 (Condicions per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques).
- Precisió sobre l'abast d'alguna obra admesa en la redacció de la Norma 3.1.3 (Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació).
- Millora de redacció (sense alteració de condicions substantives) de la Norma 3.2.4 sobre definició de solar.
- Millora tècnica en la redacció d'apartats de la Norma 3.2.5 sobre Mesures per a la consecució d'accessibilitat universal i millores energètiques en edificacions.
- Integració en la Norma 3.2.6 de criteris dirigits al POD per a la definició d'actuacions de transformació en sòl urbà. Són els criteris adoptats en la Memòria d'Ordenació que s'expliciten normativament.
- S'atribueix l'enumeració de Norma 3.4.4 (drets i deures en nuclis rurals) abans en el Títol VII.
- Ajustos puntuals en els decimals dels índexs de densitat turística en les Normes 4.2.1 i 4.2.2.
- Millora en la redacció de la Norma 4.2.6 per a ajustar-se a la regulació del PECMa.
- Millora puntual en la redacció en diversos apartats de la Norma 4.3.4 sobre la regulació del Sistema General d'Equipament Comunitari, Norma 4.3.6 sobre regulació del sistema general d'espais lliures i Norma 4.3.7 sobre el sistema de comunicacions.
- Ajust de la redacció de la Norma 4.3.8 (Afeccions del sistema general aeroportuari i sistemes de navegació àrea) segons informe de la Direcció General d'Aviació Civil.
- Millora d'un apartat de la Norma 4.3.10 relacionat amb les instal·lacions declarades zones d'interès per a la Defensa Nacional d'Espanya i MercaPalma.
- Millora de la regulació de la Norma 4.5.1, sobre determinacions del Pla General sobre reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública, principalment per a

establir mandats per al POD i condicionants a futures modificacions que creïn noves actuacions de transformació.

- Ajust de la sistemàtica en la Norma 5.1.2 sobre nivells de protecció a establir pel POD en el Catàleg.

- Simplificació de les normes del Títol V en la mesura per a eliminar continguts propis del POD.

- Incorporació de normes per al desenvolupament de l'Àrea d'Intervenció Paisatgística conforme al PTIM: Norma 5.3.7, Norma 5.3.8 i Norma 5.3.9.

- Perfeccionament d'apartats concrets del Títol VI sobre protecció ambiental, conforme als informes rebuts. Així es millora la redacció d'apartats de les Normes del Capítol I, de la Norma 6.2.3, 6.2.4, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3 i 6.4.4.

- Les alteracions del Títol VII s'han exposat en altres apartats.

- Finalment es millora la redacció tècnica (en Disposicions Finals) de l'impacte de l'entrada en vigor del Pla en procediments de modificació del PGOU 1988 ja iniciats, aclarint la regulació establerta en l'aprovació inicial.

4. ELS ESTUDIS ECONÒMICS I PROGRAMACIÓ

Conseqüència de l'anàlisi de diverses al·legacions es procedeix a millorar l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del PG.

Igualment s'ha millorat la Memòria de Viabilitat Econòmica exigida en l'article 41 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Es procedeix a la rectificació del valor inicial (en la situació d'origen) dels sòls urbanitzables i incorporant el desglossament detallat de les despeses dels honoraris professionals corresponents a la redacció dels projectes de Pla Parcial, d'Urbanització, de Reparcel·lació, així com, Estudis Ambientals i Estudi de Seguretat i Salut, (que en el document d'Aprovació Inicial quedaven integrats en els costos genèrics de la urbanització). Igualment, s'empra el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

En aquesta nova fase tant en l'Estudi Econòmic Financer com en la Memòria de Viabilitat s'adopta la mateixa quantia per a determinar els costos d'urbanització de les diverses actuacions.

Es procedeix a incorporar el mètode dinàmic en les anàlisis de viabilitat.

La programació es proposa reduir a quatre quadriennis (eliminant el cinquè). El termini de 16 anys permet realitzar una projecció temporal amb major garantia d'encert que a 20 anys.

5. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC.

5.1. La millor identificació de l'Alternativa 0.

En el document d'Aprovació Inicial del Pla General s'havien identificat dues variables de l'alternativa 0 a fi de contextualitzar l'escenari passiu del Pla. En aquest aspecte, l'Alternativa 0.0 es correspon amb la situació actual del planejament al moment de l'aprovació inicial (2021), és a dir, després de la incidència de desclassificació del SUNP del PGOU 1998 després de l'entrada en vigor del Decret llei 9/2020. I l'Alternativa 0.1. és la que es correspon amb la volta a la situació prèvia al 25-05-2020 i, per a això, es diu que és una opció de la revisió tornar a recuperar íntegrament el contingut del PGOU abans del decret.

Atenent diverses al·legacions, es procedeix a la unificació de l'alternativa zero. Per tant, l'Alternativa 0.0 del document d'Aprovació Inicial s'identifica, ara, com l'Alternativa 0 única. La variant 0.1 del document d'Aprovació Inicial (és a dir, l'opció de recuperació dels SUNP com a urbanitzable) passa a ser considerada com l'Alternativa III; es manté l'enumeració de l'Alternativa I i de l'Alternativa II

Aquesta nova enumeració d'alternatives no té incidència en el contingut substantiu de les propostes del nou planejament general atès que té un abast exclusivament metodològic. L'alternativa II era la triada en el document d'aprovació inicial i continua sent la triada.

5.2. Millora del capítol relatiu al canvi climàtic i propostes de minimització del consum energètic.

Amb la voluntat d'emplenar l'observació que fa l'Informe de la Direcció General de Canvi Climàtic, es procedeix a millorar la documentació ambiental i urbanística a fi d'expressar els requeriments de l'article 18 i 20 de la llei de canvi climàtic i quantificar el consum (directe i induït) que implica les propostes del Pla així com el desenvolupament de les mesures de minimització del consum energètic.

5.3. Incorporació de mesures que assegurin la connectivitat ecològica entre la ZEC de Xorrigo i el ANEI de Son Gual i les zones a restaurar de Xorrigo i de Puntiró.

5.4. Complement i actualització de l'Estudi de suficiència hídrica. L'Estudi de suficiència de recursos hídrics es completa amb els requeriments d'esmena que fa la Direcció General de Recursos Hídrics per a assegurar els valors ambientals, la continuïtat de la infraestructura verda i establir normes de protecció del paisatge.

5.5. Millora de la representació gràfica dels plànols de l'Estudi Ambiental Estratègic.

5.6. Incorporació d'estudi justificatiu d'incidència en recursos hidrològics superficials.

5.7. Millora de l'avaluació i representació d'impactes.

5.8. Millora de la representació de les zones de protecció lumínica.

6. ELS PLANOLS DEL PLA GENERAL

Plànols d'Informació

S'ha procedit a un ajust i actualització de la planimetria d'informació sotmesa a exposició pública. S'ha ajustat la base cartogràfica fent-les més visible i nodrida i adequant-la a la xarxa hidrogràfica derivada de l'estudi hidrològic que s'acompanya al Pla. En aquest sentit ha de #assenyalar que s'incorpora un annex de compliment de l'informe de la Direcció de Recursos Hídrics referent al Domini Públic Hidràulic i les zones d'inundació en el qual s'aclareix el caràcter (orientatiu i il·lustratiu) d'aquesta xarxa hidrogràfica, sent vàlida l'així informada per la pròpia Direcció General

S'han ajustat les bases cadastrals i patrimonials corregint algunes errates detectades.

S'ha ajustat així mateix els plànols d'informació d'infraestructures, tant en la seva base cartogràfica com en continguts principalment referits a les xarxes elèctriques, traçat de la línia de gas, i localització parcel·lària de depuradora.

S'ha actualitzat la capa de patrimoni municipal, expressant a més la tipologia de patrimoni.

S'ajusten les grafies de les àrees de riscos i previsions supramunicipals, #corregir alguna errata en llegenda detectada.

Es corregeixen així mateix errors de traducció en les cartel·les i llegendes dels plànols.

Plànols d'Ordenació

S'afegeixen escales gràfiques a algun dels plans d'ordenació en els quals no s'havia inclòs i es corregeixen errors de traducció i etiquetatge.

Quant al pla de classificació s'ajusta un petit enclavament rústic, que passa a ser classificat com a urbà a l'entorn de Son Moix, i es perfila la línia de sòl urbà en Establiments, com a resultat de l'estimació d'una sèrie d'al·legacions.

Respecte al pla d'Estructura, es procedeix a sistematitzar la grafia, netejant de contingut del pla general i reordenant els esquemes que acompanyen al Pla, per a un millor enteniment dels continguts. S'afegeixen etiquetes i es millora el grafisme per a fer-lo més comprensible.

Es procedeix a ajustar el nivell i el traçat d'alguns eixos viaris de primer i segon nivell, fruit de l'acceptació d'al·legacions i la integració en el model de les mateixes i s'ajusten tant el sistema general d'espais lliures com d'equipaments, serveis urbans i infraestructures,

principalment en la consideració de la condició d'elements existents o proposats (com a conseqüència d'una actualització de la Informació municipal referida al patrimoni públic del sòl) a més de l'ajust del traçat i ús d'algunes peces de serveis urbans i equipaments, fruit de l'estimació d'al·legacions.

S'ajusten els esquemes de connectors verds, i transport públic, adequant-los al resultat del període d'informació pública en el referent principalment al traçat del Tramvia.

Així mateix s'ajusta la consideració d'element computable o no computable a l'efecte del compliment de l'estàndard d'espais lliures com a conseqüència de l'emissió de l'informe del Consell i de la direcció General de Recursos Hídrics.

S'ajusta en llegenda la classificació tipològica d'actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, assenyalar ara tant ARI (ÀREES DE REFORMA INTERIOR) com ARU (ÀREES DE RENOVACIÓ URBANA), #ajustar al criteri de categorització anteriorment assenyalat.

S'ajusta la grafia de les categories d'ordenació de sòl rústic, fent més comprensible el pla i incorporant ajustos en el traçat i delimitació d'algunes categories com les Àrees de Transició establertes en el PTIM per a #adequar a l'assenyalat pel Consell de Mallorca.

S'ajusten així mateix errates detectades en les llegendes tant de traducció com de codificació.

S'ajusten algunes errates detectades per l'Oficina del Pla en Àrees de Protecció de Carreteres, i s'inclouen algunes reserves viàries noves en sòl rústic (Polígon Són Castelló per exemple) ajustar a l'assenyalat per l'Oficina del Pla.

S'ajusta la delimitació del Parc Agrari, de conformitat amb les observacions realitzades per l'Oficina del Pla i s'ajusten errates de codificació en llegendes (principalment en els plans de sòl rústic).

S'ajusten els plànols d'infraestructures d'ordenació, incloent les alternatives per a la nova dessaladora i una sèrie d'ajustos en les xarxes i espais reservats per a les noves infraestructures com a conseqüència de les observacions realitzades per l'Oficina del Pla, l'actualització de la informació de REE i es procedeix a corregir algunes errates detectades, principalment en llegenda de plànols.

S'ajusta el plànol de mobilitat proposada, alineant el mateix amb l'ajust de l'Annex de Mobilitat que incorpora el Pla i amb les propostes realitzades de conformitat amb les observacions realitzades pels informes sectorials respectius, així com pels departaments municipals i la pròpia Oficina del Pla.

Se sistematitzen els esquemes que acompanyen el pla per a una millor comprensió.

S'aclareix el traçat de la xarxa tramviària així com la xarxa no motoritzada.

S'estructura el pla d'infraestructura verda, organitzant la informació tal com apareix en la memòria justificativa del pla, fent més comprensible i comprensible aquesta nova infraestructura, per a això, se simplifiquen els colors i el volum d'informació.

S'elimina dels plans d'ordenació la imatge orientativa que en la fase d'aprovació inicial s'inclouïa com a pla de model d'ordenació, en mancar de caràcter tècnic i constituir una proposta il·lustrativa d'assajos projectuals d'ordenació merament propositius.

S'inclou aquesta imatge en la memòria justificativa com a mostra de la intencionalitat del Nou Pla, #incloure exclusivament en el joc de plans d'ordenació aquells que s'ajusten a les exigències de la legislació (pla d'Estructura General i orgànica en el present cas, expressiu del nou model d'ordenació urbanístic i territorial previst).

Respecte als plans de l'Estudi Ambiental Estratègic, ha de #assenyalar que s'ajusten els plans del EAE establint clares correspondències entre la informació que apareix en els mateixos i la que s'inclou en els plans d'informació i ordenació del Pla.

S'inclouen en aquest joc de plans els referits a zonificació lumínica i acústica, que s'ajusten a l'assenyalat per l'Oficina del Pla.

2022

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP

Palma

Pla General



TOM VII

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL

Ajuntament  de Palma

TERRITORI  CIUDAD SLP

ÍNDEX

TÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL PLA GENERAL	1
CAPÍTOL I	ABAST DEL PLA GENERAL	1
CAPÍTOL II	CONTINGUT DEL PLA GENERAL	3
CAPÍTOL III	GOVERNANÇA TERRITORIAL PER LA GESTIÓ DEL PLA GENERAL	6
TÍTOL II	REGLES BÀSIQUES DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL	9
CAPÍTOL I.	EL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA I ELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT ESPECÍFIC.....	9
TÍTOL III	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I LES EDIFICACIONS	29
CAPÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS	29
CAPITULO II.	RÈGIM DEL SÒL URBÀ.....	36
CAPITULO III.	RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE	43
CAPITULO IV.	RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC	46
CAPITULO V.	RÈGIM DELS APROFITAMENTS	48
TÍTOL IV	ELEMENTS FONAMENTALS DEL MODEL URBÀ I TERRITORIAL DE PALMA	50
CAPÍTOL I.	ELS USOS GLOBAIS DEL SÒL	50
CAPÍTOL II.	ADAPTACIÓ DEL PLA GENERAL ALS PLANS SECTORIALS DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA I COMERCIAL	53
CAPÍTOL III.	RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS I ALTRES ELEMENTS AMB INCIDÈNCIA TERRITORIAL	59
CAPÍTOL IV.	LA INFRAESTRUCTURA VERDA.....	75
CAPÍTOL V.	MESURES PER A ASSEGURAR EL DRET A UN HABITATGE Digne, ADEQUAT I ASSEQUIBLE ..	78
TÍTOL V	NORMES SOBRE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, ARQUITECTÒNIC, PALEONTOLÒGIC, ARQUEOLÒGIC I AMBIENTAL	85
CAPÍTOL I	EL CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS DE PALMA.....	85
CAPÍTOL II.	LA PRESERVACIÓ I ORDENACIÓ DE CONJUNTS I ELEMENTS DE VALOR PATRIMONIAL	87
CAPÍTOL III.	DISPOSICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ I MILLORA DEL PAISATGE	89
TÍTOL VI	NORMATIVA DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I DE PROTECCIÓ DAVANT DE RISCOS.....	93
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS DE GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL	93
CAPÍTOL II.	PROTECCIÓ DELS RECURSOS HIDRICS I DELS ESPAIS LITORALS.....	107
CAPÍTOL III.	PROTECCIÓ DE LA VEGETACIÓ, DE LA FAUNA I EL SÒL.....	113
CAPÍTOL IV.	PROTECCIÓ DAVANT DE RISCOS	118
TÍTOL VII	NORMATIVA GENERAL DE LES CATEGORIES BÀSIQUES DE SÒL RÚSTIC.....	123
CAPÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL RÚSTIC.....	123
CAPÍTOL II.	LA DEFINICIÓ D'ACTIVITATS I MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	125
CAPÍTOL III.	EL SÒL RÚSTIC PROTEGIT	130
CAPÍTOL IV.	CATEGORIA BÀSICA DE SÒL RÚSTIC COMÚ	143
CAPÍTOL V.	LA CATEGORIA ESPECIAL DE NUCLI RURAL	147
CAPÍTOL VI.	EL PARC AGRARI	150
DISPOSICIONS FINALS.....	154	
Disposició Addicional Primera	154	
Disposició Addicional Segona	154	
Disposició Addicional Tercera	154	
Disposició Addicional Quarta.....	155	
Disposició Derogatòria Única.....	155	
Disposició transitòria Primera	156	

Disposició transitòria Segona	158
Disposició transitòria Tercera	158

TÍTOL I/

DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL PLA GENERAL.

CAPÍTOL I ABAST DEL PLA GENERAL.

Norma 1.1.1. Objecte del Pla General de Palma.

1. Aquest Pla General del municipi de Palma es formula de conformitat amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB 2017) i integra totes les determinacions d'ordenació de caràcter estructural definides a l'article 37 i concordants d'aquesta Llei per aquest tipus d'instrument de planificació urbanística general.
2. També, aquest Pla General suposa la completa adaptació del planejament general municipal a les previsions del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM), aprovat per acord del Consell Insular de 13/12/2004 i modificacions posteriors.
3. Aquest Pla General estableix l'ordenació integral i de caràcter estructural del terme municipal de Palma i, a tal fi, defineix el model territorial i urbanístic del municipi, mitjançant la identificació dels elements fonamentals de l'estructura general i orgànica, i la regulació dels usos generals en tot el territori, classifica el sòl, estableix les condicions bàsiques per al seu desenvolupament i sostenibilitat i realitza previsionstemporals o prioritats per la seva execució.

Norma 1.1.2. Revisió de l'anterior Pla General d'Ordenació Urbana. Abast de la seva derogació.

1. Aquest Pla General suposa la revisió de l'ordenació estructural del precedent instrument de planejament general del municipi, el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca en sessió de 23 de desembre de 1998 (BOCAIB de 2/2/1999), amb text refós aprovat per acord del Consell Insular de Mallorca en data 4 de setembre de 2006 (BOIB nº177 de 12/12/2006), així com les seves modificacions posteriors aprovades, que queda així derogat i substituït pel que fa al contingut de les seves disposicions que tinguin igual objecte que el regulat per les presents determinacions estructurals o bé quan resulti incompatible amb aquestes fins i tot tractant-se de disposicions que tinguin caràcter d'ordenació detallada.
2. Una vegada entri en vigor l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Detallada de desenvolupament i complement del present Pla General, quedarà íntegrament derogat i substituït el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 23 de desembre de 1998.
3. En tot cas, l'abast dels efectes de la derogació del planejament urbanístic anterior per l'entrada en vigor d'aquest Pla General, així com el règim transitori aplicable, fins que es procedeixi a l'aprovació del Pla d'Ordenació Detallada que el completi i desenvolupi, es determina a les Disposicions Finals d'aquestes Normes.

Norma 1.1.3. Àmbit d'aplicació i naturalesa jurídica del Pla General.

Aquest Pla General que estableix l'ordenació urbanística estructural és aplicable a la totalitat del terme municipal de Palma i té naturalesa jurídica de disposició de caràcter general.

Norma 1.1.4. Entrada en vigor, vigència i efectes de l'aprovació del Pla General.

1. De conformitat amb l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, el present Pla General entrarà en vigor una vegada transcorregut el termini de 15 dies hàbils des de la recepció per part de l'administració general de l'estat i l'administració de la comunitat autònoma de la documentació aprovada, segons la legislació local estatal i una vegada publicat en el Butlletí Oficial dels Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva i les presents normes urbanístiques.
2. El Pla General té vigència indefinida, mentre no s'aprovi la seva revisió íntegra que ho substitueixi. Te unes previsions programades per un període de 16 anys, sense perjudici de les seves eventuais modificacions
3. L'entrada en vigor del Pla General li confereix els efectes de publicitat, executivitat i obligatorietat i declaració d'utilitat pública amb les previsions dels articles 64, 65, 66 i 67 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears o llei que ho substitueixi.
4. Les determinacions normatives d'aquest Pla General són vinculants en els termes establerts en aquestes Normes de conformitat amb les previsions de la legislació vigent.

Norma 1.1.5. Revisió i Modificació del Pla General

1. S'entén per revisió del Pla General l'adopció de nous criteris respecte de l'ordenació urbanística estructural motivada per l'esgotament de la capacitat del Pla, l'actualització donada per les circumstàncies socio-econòmiques i ecològiques, o per l'elecció d'un model territorial diferent.
2. Seran causes de revisió les següents:
 - a) L'aprovació d'un nou Pla d'Ordenació Territorial Insular que obligui a la revisió anticipada dels criteris sobre els quals s'ha formulat aquest Pla General.
 - b) El transcurs del termini de 20 anys des de la seva entrada en vigor.
 - c) La constatació de disfuncions urbanes greus derivades per l'esgotament de la capacitat del Pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques, que no puguin ser satisfetes per una mera modificació del Pla.
 - d) L'aparició de circumstàncies sobrevingudes que impliquin l'alteració de les previsions de tota mena en relació amb els indicadors bàsics de la població i facin impossible mantenir les premisses sobre les quals el Pla s'assenteixi.
3. Es considerarà modificació del Pla, quan l'alteració de les determinacions estructurals vengui donada per supòsits diferents als de l'apartat 2.
4. La modificació de les determinacions d'aquest Pla i la dels instruments de planejament urbanístic que el desenvolupen es realitzarà d'acord amb les disposicions de la legislació que regeixen la seva formulació.

No obstant això, l'Ajuntament pot modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins d'aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'haurà de sotmetre al tràmit establert en l'article 73 de la LUIB.

5. No tindran la consideració de modificacions:

- a) L'ajust puntual en el mesurament de superfícies derivat d'una actualització de la planimetria, canvis d'escala o mesuraments topogràfics sobre el terreny, realitzat en ocasió de la formulació del planejament d'ordenació detallada, sempre que això no comporti desviacions superiors al tres per cent (3%) de les xifres contingudes en aquest Pla.
- b) L'ajust de les línies de delimitació de zones, àrees, sectors i sistemes generals que figurin en els plànols d'ordenació estructural quan vingui determinada per la major informació i coneixement de la realitat física del territori que s'obtingui amb motiu de l'elaboració dels documents de desenvolupament d'aquest Pla General i, sempre que aquesta variació de forma i dimensions de les àrees afectades no superi el 3% en superfície i el 2% en magnituds lineals. En cas de comportar variacions que superin les anteriors magnituds es requerirà la prèvia modificació del Pla.
- c) L'ajust i concreció dels traçats de les xarxes de serveis i del viari de caràcter estructural, que realitzin els instruments de planejament que estableixin l'ordenació detallada d'una àrea o sector, respectant les seves característiques bàsiques i assegurant la funcionalitat de l'estructura general definida en aquest Pla General.
- d) La modificació de la Normativa Tècnica de qualsevol classe a la qual remet el Pla.
- e) La correcció dels simples errors materials, aritmètics o, de fet, que es portin a efecte de conformitat amb la legislació aplicable.
- f) L'actualització de la programació realitzada de conformitat amb el procediment previst en l'apartat 2 de l'article 38 de la LUIB, en congruència amb la Norma 1.3.2 d'aquest Pla.

CAPÍTOL II CONTINGUT DEL PLA GENERAL.

Norma 1.2.1. Documentació integrant del Pla General.

1. Tota la documentació del present Pla General integra una unitat coherent, les seves determinacions s'hauran d'aplicar en la forma regulada en el present article i interpretar d'acord amb el que es disposa a l'article següent.
2. El present Pla General consta dels següents documents amb el contingut i valor que s'indiquen a continuació:

MEMORIA DEL PLAN GENERAL

Memòria Informativa; Memòria de Participació i Memòria Justificativa.
Memòria Social

Estudis Econòmics i Previsions temporals del Pla General:

- L'estudi econòmic i financer.
- Informe de sostenibilitat econòmica.
- Memòria de viabilitat econòmica.

- Programació/Ordre de prioritat
- Annex “Estudi de mercat. Homogeneïtzació de mostres de valor en venda i determinació del valor de repercussió del sòl”

Memòria Resum del Pla General.

PLÀNOLS DEL PLA GENERAL

Plànols d’Informació del Pla General. Plànols d’Ordenació del Pla General.

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL Y ANNEX DE FITXES

Normes Urbanístiques del Pla General.

Fitxes de Planejament i Gestió

ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC DEL PLA GENERAL

ESTUDIS COMPLEMENTARIS PER A L’ELABORACIÓ DE LA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL DE PALMA:

- Annex “Estudi de Mobilitat del nou model de ciutat en el marc de la revisió del planejament general de Palma”.
 - Annex “Estudi hidrològic del terme municipal de Palma”.
 - Annex “Estudi de la suficiència i disponibilitat de recursos hídrics per al desenvolupament de la revisió del planejament general de Palma”
3. Tenen eficàcia normativa els següents documents del Pla General: Plànols d’ordenació, les presents Normes Urbanístiques i les Fitxes (de Planejament i gestió) dels Sectors urbanitzables i de les Àrees del sòl urbà sotmeses a actuacions de transformació que requereixen Pla Especial i la de Sistemes Generals.
 4. Així mateix, els condicionants establerts en l’Estudi Ambiental Estratègic del Pla General, així com els inclosos en la pròpia Declaració Ambiental per l’òrgan ambiental competent s’entén que són determinacions vinculants específiques i complementàries a les condicions d’ordenació i execució dels diversos àmbits d’actuació.
 5. Cadascun dels paràmetres continguts en les Normes Urbanístiques i en les Fitxes (de planejament i gestió) té caràcter vinculant i hauran de complir-se de manera simultània, sense perjudici de la resolució de conflictes conforme les regles de l’article següent. No obstant això, algunes de les determinacions de les Fitxes podran tenir caràcter orientatiu o de recomanació quan així s’especifiqui.

Norma 1.2.2. Determinacions del Pla i la seva interpretació.

1. La interpretació del Pla General correspon a l’Ajuntament en l’exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell Insular de Mallorca i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció dels seus respectius àmbits competencials, conformement a la legislació en vigor, així com del respecte a les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.
2. Les determinacions normatives del Pla General hauran d’interpretar-se amb base als criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules i definicions, i en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què s’han d’aplicar.

3. No obstant, donada la peculiaritat de les disposicions normatives dels plans urbanístics, que s'integren per determinacions escrites i gràfiques, s'aplicaran els següents criteris generals d'interpretació:
 - 3.1. Els diferents documents que integren el Pla gaudeixen d'un caràcter unitari derivat del seu caràcter complementari i presumpció de coherència interna, de manera que les seves determinacions s'interpretaran conformement a l'especificitat i objecte de cadascun dels seus documents i des d'una interpretació integradora del conjunt de les seves decisions considerant les finalitats i objectius del Pla, expressats a la seva Memòria Justificativa.
 - 3.2. En el supòsit d'apreciar-se disparitat o contradicció entre les determinacions normatives del Pla que no pugui resoldre's de manera harmònica amb l'aplicació dels criteris interpretatius dels apartats 2 i 3.1 anteriors, s'aplicaran com a regles de solució del conflicte les següents:
 - 1a. Tindran prevalença les disposicions escrites (en lletres o en paràmetres numèrics) contingudes en les Normes i en les Fitxes (de planejament i de gestió) sobre qualsevol de les determinacions incorporades en els Plànols d'Ordenació.

Les fitxes formen part integrant, com a annex, de les normes. En cas de discrepància entre el contingut de les fitxes i les normes, prevaldrà el contingut específic de la fitxa sobre l'expressió de les normes que tinguin caràcter general, tret que de la Memòria Justificativa es dedueixi error en la redacció continguda en la fitxa. Igualment són prevalents les disposicions particulars o específiques que sobre àmbits concrets d'actuacions de transformació o Àmbits de Planejament Incorporat s'estableixin en les Normes en el supòsit de contradicció amb les recollides en les Fitxes.
 - 2a. D'acord amb el punt anterior, a les Fitxes de Planejament i Gestió, es cas d'haver-hi discordances numèriques, prevalen els nombres absoluts davant els relatius, és a dir, els percentatges.
 - 3a. D'acord amb els punts anteriors, davant discrepàncies entre les disposicions gràfiques entre les Fitxes i els Plànols d'Ordenació, prevalen les establertes en els Plànols d'Ordenació.
 - 4a. En les discrepàncies en les determinacions gràfiques entre diversos Plànols d'Ordenació, es resoldran de la següent manera: prevalen els més específics per raó de matèria objecte de disparitat davant els més generals; prevalen els de major detall (menor denominador en l'escala) sobre els de menor detall (major denominador en l'escala). En cas de presentar discrepància en un mateix Plànol d'Ordenació preval la determinació gràfica davant dels textos.
4. Si malgrat aplicar les regles anteriors, persisteixen contradiccions, s'aplicaran preferentment aquelles interpretacions que: resultin amb un menor aprofitament urbanístic, una major dotació en equipaments urbans; una major dotació d'espais lliures; un major grau de protecció del patrimoni històric; un menor impacte sobre el medi ambient; un major grau de protecció del paisatge i de la imatge urbana, així com que aportin més a l'interès general de la col·lectivitat.
5. L'Ajuntament, d'ofici o a instàncies dels particulars o altres òrgans administratius, resoldrà les qüestions d'interpretació que es plantegin en aplicació d'aquest Pla, previ informe tècnic-jurídic, en el qual constin les possibles alternatives d'interpretació. La resolució

tindrà caràcter d'instrucció aclaridora o resposta a les consultes plantejades i serà objecte d'adequada publicació en la pàgina web municipal.

CAPÍTOL III GOVERNANÇA TERRITORIAL PER la GESTIÓ DEL PLA GENERAL.

Norma 1.3. 1. Administració actuant.

1. El desenvolupament i execució del Pla General correspon a l'Ajuntament de Palma, sense perjudici de la participació dels particulars prevista en les lleis i la intervenció dels restants organismes de l'Administració, dins de les seves respectives atribucions.
2. L'Ajuntament promourà la gestió de plans i projectes per al desenvolupament del Pla General.

Norma 1.3.2. Actualització de la programació del Pla General.

1. L'Administració Urbanística Municipal elaborarà de manera bianual un Informe d'Avaluació Seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà de la seva competència que haurà de considerar almenys la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà i sobre el medi rústic. En aquest punt s'analitzaran els informes de sostenibilitat corresponents a les diverses actuacions executades i d'aquelles que estaven previstes executar segons la programació o ordre de prioritat establert en el Programa.

Un dels aspectes que s'haurà d'avaluar quan es realitzi aquest informe bianual és la suficiència hídrica i disponibilitat d'aigua per als desenvolupaments urbanístics pendents d'execució; en funció del resultat d'aquesta avaluació, es concretarà el desenvolupament de les actuacions de transformació adaptant la seva programació als volums de subministraments amb garanties de suficiència i disponibilitat.

2. L'informe en l'aspecte de sostenibilitat ambiental avaluarà el desenvolupament de l'activitat d'execució del Pla General conforme als indicadors que millor reflecteixin l'activitat urbanística i inclourà les determinacions definides en el Pla de Vigilància ambiental. L'informe en l'aspecte de sostenibilitat econòmica analitzarà l'impacte en la hisenda municipal de les actuacions realitzades i de les que s'hagin d'emprendre en els dos anys següents, relacionades amb la implantació i el manteniment de les infraestructures necessari per a la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
3. Aquest informe serà conegut pel Ple de l'Ajuntament i remès a les administracions supramunicipals competents en matèria d'ordenació del territori i medi ambient. El resultat de l'informe servirà de criteri per poder iniciar el procediment d'ajust de les determinacions de programació i gestió urbanística i de les mesures ambientals que es refereix l'apartat següent, concretant l'ordre preferencial pel desenvolupament de les diverses actuacions.
4. En tot cas, l'actualització de la programació de les actuacions de transformació es realitzarà amb una periodicitat mínima de quatre (4) anys. L'actualització es realitzarà mitjançant acord de l'Ajuntament, previ tràmit d'informació pública, de conformitat al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB.

La programació ordinària per a l'execució de les actuacions del Pla General es disposa en quatre quadriennis (total de 16 anys); no obstant això, de forma justificada pel procediment establert en l'apartat anterior es podran prorrogar fins a quatre anys més.

5. L'aprovació del planejament derivat o dels projectes d'urbanització només es podrà dur a terme quan:

- Estigui en funcionament l'ampliació de la EDAR II-fase 1.
- Quedi garantida la disponibilitat efectiva d'aigua potable, així com la seva qualitat per donar compliment amb els requisits establerts per la normativa i ser apta per a consum humà.

Mentre no estigui totalment garantida la suficiència i la disponibilitat es tindrà en compte l'ordre de prioritats establert en la norma 2.1.17.

Això s'estableix, sense perjudici de comptar amb l'informe preceptiu de l'administració hidràulica en relació a la suficiència de recursos per a satisfer la nova demanda hídrica, que s'estableix a l'article 25.4 del text refós de la Llei d'aigües.

Norma 1.3.3. Promoció de la participació ciutadana.

1. L'Ajuntament fomentarà i assegurarà la participació de la ciutadania i de les entitats constituïdes per a defensar els seus interessos en la gestió i el desenvolupament de l'activitat d'ordenació urbanística; vetllar pels drets d'informació i iniciativa, i promoure actuacions que garanteixin o amplii aquests drets.
2. Els instruments de planificació urbanística, així com els projectes d'urbanització d'actuacions de transformació urbanística estaran sotmesos a participació ciutadana.

El mètode de participació ciutadana haurà d'identificar els grups de persones usuàries i futures, incorporant la perspectiva de gènere, amb la finalitat d'assegurar la participació de la dona i dels col·lectius que tenen més dificultat per comptar amb edat escolar (com a nins i nines, i joves), majors, migrants i persones amb diversitat funcional.

Norma 1.3.4. Seguiment d'estat de conservació de la urbanització.

Les Entitats Urbanístiques de Conservació estan obligades al nomenament de persona tècnica responsable del manteniment de la urbanització de l'àmbit. A més, estan obligades a presentar un informe trimestral a l'Ajuntament de l'estat en què es troba la urbanització i de les previsions sobre l'esmena de les deficiències que es posin en relleu.

Norma 1.3.5. Registre municipal d'urbanisme.

1. L'Ajuntament de Palma crearà i gestionarà un registre municipal d'urbanisme, que té com a objecte garantir la transparència i la publicitat en l'exercici de la funció pública urbanística.
2. El departament municipal gestor de cada registre haurà de garantir el dret de les persones particulars d'accés als documents, o a l'obtenció de còpies autenticades d'aquests, i ha de procurar afavorir la seva consulta i utilització.

Norma 1.3.6. Destí del Patrimoni Municipal de sòl.

1. Els terrenys i les construccions que integren el patrimoni municipal de sòl es destinaran, d'acord amb la seva qualificació urbanística:
 - a) En sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges protegits o altres règims de protecció pública. Igualment podrà destinar-se a Allotjament Dotacional. No obstant això, en parcel·les amb tipologies inadequades per als destins anteriors, podrà destinar-se a algun ús d'equipament compatible amb la qualificació.

- b) En la resta de sòl, a usos d'interès social. En àmbits amb ús global industrial o terciari, també es consideren usos d'interès social els que contribueixin a la diversificació de l'economia de Palma (industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, I+D) i els equipaments, especialment, els relacionats amb l'economia social i l'allotjament dotacional per al cas que sigui compatible amb la qualificació de la parcel·la.
2. Els ingressos, així com els recursos derivats de la gestió dels patrimonis públics de sòl, es destinaran:
- a) Amb caràcter preferent, a l'adquisició de sòl destinat a habitatges protegits o altres règims de protecció pública.
 - b) A la conservació, millora, ampliació, urbanització i, en general, gestió urbanística dels béns del patrimoni públic de sòl corresponent.
 - c) A la promoció d'habitatges protegits o altres règims de protecció pública.
 - d) A altres usos d'interès social. S'entenen per usos d'interès social, a aquest efecte, els relatius a l'execució d'actuacions que tinguin per finalitat la millora, la conservació, el manteniment i la rehabilitació de la ciutat existent, preferentment de zones degradades, així com la implantació de dotacions o les millores d'espais naturals, el paisatge o els béns immobles del patrimoni cultural.

TÍTOL II/

REGLES BÀSIQUES DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL.

CAPÍTOL I. EL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA I ELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT ESPECÍFIC.

SECCIÓ I. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Norma 2.1.1. Desenvolupament de les disposicions normatives del Pla General.

1. Són instruments per al desenvolupament de les disposicions d'aquest Pla General d'ordenació urbanística estructural (PG):
 - a. El Pla d'Ordenació Detallada (també, POD).
 - b. Els Plans Parcial
 - c. Els Plans Especials per les finalitats previstes a l'article 45 de la LUIB.
 - d. Els Estudis de Detall.
 - e. Les Ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat, entre altres.
2. Les condicions d'edificació particulars (o ordenances) dels Plans Especials i Plans Parcial s'ajustaran, per regla general, a les establertes per les Normes del Pla d'Ordenació Detallada per les zones de sòl urbà, podent excepcionalment complementar-les.
3. En cap cas, les ordenances podran regular els aspectes materials que la LUIB i el desenvolupament reglamentari atribueixin o reservin com a determinacions pròpies i exclusives dels instruments de planejament urbanístic.

SECCIÓ II. EL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

Norma 2.1.2. El Pla d'Ordenació Detallada.

1. Com a conseqüència que aquest Pla General és la primera revisió del planejament urbanístic municipal a la LUIB, el Pla d'Ordenació Detallada integrarà, en els termes establerts a l'article 40 de la LUIB, les determinacions de caràcter detallat procedents del planejament anterior que pretengui mantenir sense modificació i, en el seu cas, de les que pretengui modificar o incorporar ex novo, amb la finalitat de disposar d'un marc normatiu complet, clar i desagregat.
2. Per a orientar la labor del Pla d'Ordenació Detallada (POD), el present Pla General identifica aquells àmbits que, comptant amb planejament detallat aprovat definitivament amb anterioritat a la seva entrada en vigor, no obstant això, són derogats o modificats directament per determinacions d'ordenació estructural d'aquest Pla que resulten incompatibles amb les establertes en l'ordenació detallada anterior.
3. El POD haurà d'identificar els àmbits d'ordenació específics en sòl urbà, urbanitzable i rústic als quals remet l'establiment de l'ordenació detallada (sigui d'elaboració futura o ja aprovat), així com els àmbits per als quals el mateix POD estableix directament l'ordenació detallada de manera completa.

4. En tot cas el POD ha d'incorporar directament l'ordenació completa (inclòs les ordenances particulars d'ús i edificació) d'aquells àmbits del sòl urbà no subjectes a actuacions de transformació.
5. Igualment el POD incorporarà l'ordenació detallada d'aquells àmbits de sòl urbà subjecte a actuacions de transformació que comptin en el planejament anterior amb la seva ordenació detallada aprovada i que aquest Pla General decideixi declarar expressament la seva compatibilitat i, per tant, el manteniment de la seva ordenació vigent.
6. En aquests casos, el POD decidirà si estableix l'ordenació detallada mitjançant la integració completa en el mateix de les determinacions del planejament derivat anterior (amb derogació formal de l'instrument anterior) o, bé, la seva simple assumpció per remissió i manteniment del mateix pla derivat (identificant el sector com a Àmbit de Planejament Incorporat).

Norma 2.1.3. Funcions i determinacions del Pla d'Ordenació Detallada.

És funció pròpia del Pla d'Ordenació Detallada:

1. En sòl urbà:
 - 1r. L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries i aïllades, així com la delimitació dels àmbits subjectes a actuacions de reforma interior, regeneració o, en el seu cas, de renovació urbana. No obstant això, en algunes unitats funcionals urbanes, la delimitació d'aquests àmbits es podrà derivar a un pla especial segons habilita l'article 42.1.a) LUIB.
 - 2n. Igualment, és funció pròpia del Pla d'Ordenació Detallada en aquells àmbits del sòl urbà que estableixi de manera completa i directa la seva ordenació:
 - a) La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb l'ús global i els índexs d'edificabilitats netes a les parcel·les aïllades.
 - b) La determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit sotmès a actuacions de transformació.
 - c) La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres d'infraestructures i serveis.
 - d) El traçat i les característiques de la xarxa viària i espais destinats a aparcaments, amb assenyalament de les seves alineacions i rasants.
 - e) El traçat i les característiques de les xarxes d'infraestructures i serveis urbans.
 - f) La reglamentació detallada de l'ús, volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per damunt i baix rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a partions, les condicions higiènic-sanitàries dels terrenys i les construccions, així com les característiques estètiques i tipològiques de les edificacions.
 - g) Les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables en les construccions o edificacions inadequades al nou planejament.

En els àmbits de sòl urbà identificats com Àmbit de Planejament Incorporat (API), les determinacions indicades en les lletres d'aquest apartat 1.2° es remeten al planejament de desenvolupament aprovat amb anterioritat assumit pel POD.

En els àmbits de sòl urbà d'actuacions de transformació remeses a Pla Especial per al desenvolupament de l'ordenació detallada correspondrà establir les determinacions indicades (en les lletres anteriors d'aquest apartat 1.2° al respectiu Pla Especial (conforme a la legitimació establerta a l'article 45.2; d) i i) LUIB).

3r. En tot cas, correspondrà al POD establir l'aprofitament mitjà de les actuacions de transformació que ordeni de manera completa.

2. En sòl urbanitzable:

1r. En sòl urbanitzable per aquells sectors que decideixi ordenar directament, el POD establirà les determinacions establertes a l'apartat 1. 2n anterior, aplicant (en el seu cas) les facultats reconegudes a l'article 42.c) LUIB. En aquest cas, no serà necessària la formulació de Pla Parcial.

2n. Amb caràcter general en sòl urbanitzable:

a) La determinació de les connexions necessàries de cada sector per assegurar la correcta funcionalitat de les xarxes d'infraestructures bàsiques municipals.

3. En sòl rústic:

1r. Les mesures i condicions necessàries per la conservació de les característiques pròpies del rústic comú.

2n. Específicament, per al rústic protegit, les determinacions de protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals rellevants.

3r. Les mesures per millorar el desenvolupament de l'activitat agrària.

4t. Les mesures de prevenció de riscos naturals, incloent els d'inundació o incendis i els riscos antròpics, incloent els relacionats amb hidrocarburs.

5è. Determinació de les característiques tipològiques, morfològiques, estètiques i constructives a les quals se subjectaran les edificacions que es puguin implantar.

6è. La regulació detallada de les condicions de l'edificació, respectant els límits de la legislació específica.

7è. Les condicions de posició i implantació dins de la parcel·la de conformitat amb la legislació específica.

8è. La delimitació dels nuclis rurals i l'establiment de l'ordenació detallada, excepte quan aquesta funció es derivi a un pla especial.

4. Amb caràcter general, a més el POD inclourà:

a) Les mesures per garantir l'accessibilitat universal.

b) Les mesures i condicions necessàries per la conservació i la protecció del patrimoni cultural, incloent el catàleg d'elements i espais protegits

5. En el POD s'inclourà una avaluació ambiental estratègica que donarà compliment als requeriments de la legislació ambiental i, en concret, contindrà també:

a) un capítol específic amb la finalitat de donar compliment als requeriments dels articles 18 i 20 de la Llei de canvi climàtic, on s'haurà de quantificar les emissions de gasos d'efecte hivernacle (directe i induït) i el consum energètic que implicarà el Pla, així com un desenvolupament de les mesures de minimització del consum energètic.

b) un anàlisi específic sobre l'afecció per renou a l'entorn de la xarxa de carreteres primària i secundària a fi de justificar el compliment de la regulació específica de renous, així com la prevenció de la contaminació acústica i/o la consideració de la

aplicació de mesures correctores en aquest s àmbits , referit a les actuacions de transformació urbanística i d'edificació.

SECCIÓ III. ÀMBITS D'ORDENACIÓ DETALLADA AMB PLANEJAMENT ESPECÍFIC

Norma 2.1.4. Àmbits d'ordenació amb Planejament Específic. Divisió del sòl per raó de la seva ordenació detallada.

Els Àmbits d'Ordenació amb Planejament Específic són els àmbits territorials en els quals el Pla d'Ordenació Detallada, conforme a les previsions d'aquest Pla General, ha de procedir a remetre la seva ordenació detallada i detalladament a un instrument de planejament de desenvolupament futur o a un anterior ja aprovat definitivament en el moment de l'entrada en vigor d'aquest. Es distingeixen Àmbits d'Ordenació Diferida i Àmbits de Planejament Incorporat.

- a) **Àmbits d'Ordenació Diferida (AOD).** Són els àmbits territorials que requereixen de la futura formulació i aprovació d'un instrument de planejament de desenvolupament per establir la seva ordenació completa i detallada. El règim del planejament de desenvolupament diferit es realitzarà desenvolupant les condicions específiques d'ordenació establertes en aquestes normes i en les fitxes corresponents per a cada sector de sòl urbanitzable, àrea de reforma interior en sòl urbà o en concrets àmbits del sòl rústic de conformitat amb les previsions d'aquestes Normes i el POD.

Quan en la fitxa corresponent s'adscrigui el desenvolupament de l'àrea o sector a un dels quatre quadriennis, s'entendrà que el deure de formulació i presentació del corresponent instrument d'ordenació detallada s'ha de complir en el termini màxim de dos anys des de l'inici del respectiu quadrienni. En cas de no establir-se cap termini específic o adscripció a un Quadrienni concret, l'Ajuntament determinarà de manera bianual els Plans Especials i Plans Parciais que han de formular-se en els dos (2) anys següents en congruència amb les prioritats del Programa d'Actuacions.

- b) **Àmbits de Planejament Incorporat (API).** Es tracta d'àmbits territorials en qualsevol classe de sòl en els quals el present Pla General (o en el seu cas, el Pla d'Ordenació Detallada) assumeix genèricament les determinacions del planejament de desenvolupament que es trobés ja aprovat a la seva entrada en vigor, sense perjudici que el POD pugui realitzar concretes alteracions puntuals en l'ordenació detallada.

Norma 2.1.5. Àmbits de Planejament Incorporat (API). Règim jurídic.

1. Els Àmbits de Planejament Incorporat (API), en la mesura que tenen per objecte la determinació de l'ordenació detallada d'àrees o sectors en qualsevol classe de sòl, seran identificats pel Pla d'Ordenació Detallada.
2. Sense perjudici d'uns altres que pugui decidir el POD, es reconeixeran com a Àmbits de Planejament Incorporat, almenys, els següents Plans Especials:
 - API 25-01. Pla Especial de Protecció de Santa Catalina (28-10-2021).
 - API 26/01. Pla Especial de Protecció El Jonquet (26.11.2020).
 - API 72-02 PERI La Soledat-Sud- P. Llevant (07.11.2005).
3. El règim dels Àmbits de Planejament Incorporat que identifiqui el POD s'ajustarà a les següents normes generals:

- 3.1. Les condicions particulars per les quals es regeixen les API, són les corresponents al planejament detallat immediatament anterior, aprovat i vigent que el present Pla assumeix amb caràcter general i sense perjudici d'aquelles alteracions puntuals que de manera expressa incorpori el POD.
- 3.2. Les determinacions estructurals d'aquest Pla General desplacen a les establertes en l'instrument derivat anterior que les contradiguin. Igualment, en cas de discrepància o contradicció entre les determinacions del planejament anterior i les noves determinacions d'ordenació detallada que siguin incorporades pel POD, s'aplicaran preferentment les disposicions d'aquest.
- 3.3. En els Àmbits de Planejament Incorporat de Sòl Urbà que tenen qualificacions d'ús residencial, la densitat màxima d'habitatges a aplicar al sector o de l'àrea, així com a cada parcel·la resultant, serà l'assignada pel planejament detallat aprovat assumit per l'àmbit i per la parcel·la en qüestió.

No obstant això, en parcel·les amb qualificació d'ús residencial en tipologia d'habitatge plurifamiliar localitzades en API, pendents d'edificar, es possibilita incrementar la densitat assignada pel seu planejament derivat assumit en les proporcions i límits establerts en la Norma 4.5.4 sempre que els habitatges addicionals es destinin a algun règim de protecció pública. No es pot aplicar aquesta mesura en aquells àmbits d'API en els quals, amb l'increment de densitat possibilitat, el total superi el límit de 75 habitatges/ha. L'exercici d'aquesta potestat en cap cas pot originar increment de la màxima edificabilitat assignada a cadascuna de les parcel·les.

L'increment de densitat habilitat en el paràgraf anterior per destinar-lo a habitatge no es pot aplicar a parcel·les que estiguin afectades per servituds aeronàutiques acústiques.

El POD ha de desenvolupar aquest règim bàsic dels Àmbits de Planejament Incorporat establert en aquesta norma i ha de concretar les determinacions que, en el seu cas, siguin objecte d'alteració.

Norma 2.1.6. Zones de Regulació Específica.

1. Les Zones de Regulació Específica (ZRE) són aquelles zones del territori en els quals l'ordenació compta amb singularitats pròpies que fan que les condicions de l'edificació establertes amb caràcter ordinari per a les diverses zones de la ciutat no siguin d'aplicació generalitzada.
2. Els següents àmbits de sistemes generals de comunicacions constitueixen Zones de Regulació Específica en la mesura que la qualificació de sistema general és desenvolupada per un concret Pla Especial d'ordenació regulat per la seva respectiva legislació sectorial:
 - 2.1. Sistema General de Comunicacions Aeroportuari (SGC-TP_AP).. Conforme a l'exigència de la regulació de l'article 166 de la Llei 13/1996, desenvolupada pel Reial decret 2591/1998, l'ordenació del Sistema General de Comunicacions Aeroportuari es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial. La formulació del Pla Especial correspon a l'òrgan gestor de l'aeroport i, fins a la seva aprovació, l'execució d'obres en el recinte aeroportuari haurà de ser conformes amb el Pla Director de l'Aeroport, en aplicació del que es preveu en l'article 10 del Reial decret 2591/1998.
 - 2.2. Sistema General Portuari (SGC-TP_P).
 - a) En el cas del port de Palma, de conformitat amb l'article 56.2 del TRLPEMM, amb caràcter previ a la formulació del pla especial o instrument equivalent que

ordeni la zona de servei d'un port, haurà de trobar-se delimitada aquesta mitjançant l'aprovació de la Delimitació dels Espais i Usos Portuaris en aquest port, no podent estendre's les determinacions d'aquell pla més enllà de la zona de servei així delimitada. En compliment de la citada legislació el nou Pla Especial del Port de Palma, es formularà per a la seva adaptació a la nova Delimitació dels Espais i Usos Portuaris quan aquesta s'aprovi. Transitòriament s'assumeix el Pla Especial del Port de Palma aprovat definitivament el 30-01-1997.

- b) En els ports d'interès autonòmic les obres a la zona de servei dels ports s'ajustaran a la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears, al règim establert en el Pla General de Ports i als Plans d'usos i gestió. Fins que es formulï el pla d'usos i gestió del port i en cas de no existir previsió sobre aquest tema en el Pla General de Ports, per a les obres de infraestructures i construccions que no siguin pròpiament portuàries s'aplicarà el règim de la disposició transitòria primera d'aquestes normes, sense perjudici del que s'estableix en l'article 15 de la Llei 10/2005, en els casos d'obres d'urgència acreditada o d'interès públic excepcional.

L'ordenació urbanística dels ports de les Illes balears, ha de procurar la connexió i integració en l'entorn urbà i la creació de les condicions adequades per desenvolupar de manera eficaç les activitats portuàries, a fi de coordinar les necessitats portuàries amb les necessitats urbanístiques i l'interès públic.

Aquest Pla General adopta les delimitacions del domini públic portuari vigent al moment de la tramitació i aprovació d'aquest planejament urbanístic. Els nous àmbits que tramiti l'Administració portuària, seguint el procediment establert a la Llei 10/2005 que, a conseqüència de la nova aprovació, quedin integrats al domini públic portuari, quedaran automàticament integrats al Planejament General com SGCM-TP, sent d'aplicació preferent el règim derivat de la legislació portuària per als terrenys.

- 2.3. El conjunt d'equipaments multifuncional de Son Banya, SGEC/MF-P, de codis 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P i 78-06-P, a causa de la seva proximitat a l'aeroport de Palma i estar afectat per les servituds acústiques de l'aeroport i trobar-se prop de sobrepassar la servituds aeronàutiques de moviment de les aeronaus, requerirà la redacció d'un pla especial per a la seva ordenació conjunta, que no sols estableixi les oportunes limitacions de l'altura de les edificacions sinó que prohibeixi nous usos docents, culturals, sanitaris, assistencials, habitatge dotacional o ús residencial.
- 3. L'àmbit del Parc-Bit constitueix una Zona de Regulació Específica (ZRE), l'ordenació estructural de la qual correspon a les Normes subsidiàries i complementàries del Parc-Bit aprovades pel Govern de les Illes Balears i l'ordenació detallada correspon al Pla Especial de Desenvolupament conforme la previsió de la Disposició Addicional Tercera del Decret Llei 8/2020, de 13 de maig.

El Pla Especial de Desenvolupament del Parc-Bit vigent és el Text Refós publicat en el BOIB de 16 de novembre de 2021 conjuntament amb l'acord del Consell de Govern de 15 de novembre de 2021 d'aprovació definitiva de la Modificació puntual número 5 del Pla Especial de Desenvolupament del Parc-Bit.

El Pla General estableix la classificació urbanística dels terrenys del Parc-Bit, conforme al que s'estableix en els articles 19, 20 i 21 de la LUIB, en atenció al seu grau de transformació i serveis i conforme amb el destí previst en les Normes Subsidiàries i Complementàries aprovades.

Es recomana instar el Govern l'inici d'una modificació del Pla Especial de desenvolupament vigent en l'àmbit territorial de la II Fase del sòl apte per a urbanitzar Parc-Bit, amb la finalitat d'assegurar la preservació a la plana d'inundació geomorfològica del torrent de Na Barbarà i del bosc de ribera; igualment es recomana ajustar la seva ordenació amb la finalitat d'aconseguir una major relació funcional amb la Universitat (UIB)

4. També constituïran Zones de Regulació Específica (ZRE) els següents àmbits que preferentment seran ordenats directament pel POD:

- 4.1. L'àmbit del sòl urbà de l'àrea Can Pastilla-Platja de Palma, conforme s'estableix en la Norma 2.1.8 següent. No obstant això, no s'inclou en aquesta ZRE l'anterior sector SUP-3 del PRI (79-03 Ses Fontanelles), ara classificat com a sòl urbà i l'ordenació detallada del qual es remet a Pla Especial (ARI-PE-79-03).

- 4.2. L'àmbit del sector de sòl urbà Llevant-Façana Marítima que és una àrea de renovació urbana ja urbanitzada i que té el seu origen en expedient de modificació puntual del PGOU 1998. El POD assumirà bàsicament la reglamentació de zones d'ordenances ja establerta mitjançant la seva refundició i integració en el mateix POD. No obstant això, el POD està habilitat per a establir noves actuacions de transformació puntuals en parcel·les concretes i incorporar innovacions en la reglamentació d'aquesta zona en matèria d'usos.

El POD assumirà les ordenacions detallades i les previsions per a la seva gestió de la unitat d'execució UE 71-03 Façana Marítima derivada de l'expedient de Modificació Puntual PGOU de 25-02-2021 i de la unitat d'execució UE 72-04 Callao que deriva de la Modificació PGOU (AD) de 31-03-2022, segons els documents aprovats definitivament.

Norma 2.1.7. Situació jurídica de les NNSS vinculats a RES.

1. Té la consideració de ZRE l'àmbit corresponent al SUB 76-01 Son Bordoy (expedient RES 6/2008) ordenat per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament pel Consell de Govern en sessió de 30 de març de 2012.
2. El Pla General assumeix, per la vinculació legal que sorgeix de la Llei 5/2008 d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per habitatges de protecció pública, l'ordenació detallada establerta per al SUNP 76-01 (ara SUB 76-01), Son Bordoy (expedient RES 6/2008) per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament pel Consell de Govern en sessió de 30 de març de 2012 (BOIB número 77, de 30.05.2012). No obstant això, el Pla General recomana que el Consell de Govern procedeixi a incoar i aprovar un expedient de modificació de les NNSS vigents dirigit a millorar l'ordenació detallada per a ajustar-la a la solució final -que adopti l'Administració competent- del nus del sistema general viari confrontant al sector i per a disposar de mesures de prevenció en zones potencialment inundables.
3. El POD també assumirà les ordenacions i paràmetres urbanístics establerts per a les parcel·les edificables (no destinades a usos públics) en les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament pel Consell de Govern en relació amb l'expedient RES Son Güells

API	Identificació	Instrument	Edificabilitat	Habitatges	Habitatges HPO/Preu taxat
69-03	RES 47/08 Son Güells	NNSS	20.992	198	141-

Quadre 2.1.7. RES 69-03

Norma 2.1.8. La incidència del Pla General en el Pla de Reconversió Integral de Platja de Palma.

1. El present Pla General assumeix la funció d'ordenació integral de tot l'àmbit territorial pertanyent al terme municipal de Palma que va quedar integrat en el Pla de Reconversió Integral (PRI) de Platja de Palma aprovat definitivament per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 24.04.2015.
2. De manera directa, aquest Pla General deroga i deixa sense efecte, les determinacions que va establir el Pla de Reconversió Integral (PRI) de Platja de Palma per als terrenys classificats com a sòl urbanitzable per aquest.

La classificació i els paràmetres d'ordenació estructural són els establerts per aquest nou Pla General.

El POD procedirà a integrar l'ordenació detallada completa establerta pel Pla de Reconversió Integral per al Sector SUP 4- Accés Passeig Meravelles (ara SUB. 81.01), tenint present que compta amb Projecte de Reparcel·lació aprovat i que la seva ordenació s'integra sense dificultat en la nova estructura general.

3. El Pla d'Ordenació Detallada (POD) establirà l'ordenació completa del sòl urbà, del sector de sòl urbanitzable del SUB 81-01 i del sòl rústic integrat en aquell Pla de Reconversió Integral, per la qual cosa una vegada entri en vigor el POD desplaçarà els continguts establerts pel PRI de conformitat amb la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, deixant el PRI sense cap eficàcia.
4. Aquest Pla General respecte al sector SUP-3 del PRI (79-03 Ses Fontanelles) estableix les següents decisions:
 - a) atribueix la classificació de sòl rústic protegit a la zona humida Ses Fontanelles que comptava amb la classificació d'urbanitzable en el PGOU de 1998 i en el PRI i que va ser qualificat com a sistema local d'espais lliures en el Pla Parcial aprovat definitivament el 25.09.2003 (ratificat pel PRI). Ara, aquests terrenys seran qualificats de sistema general d'espais lliures en sòl rústic protegit. Es tracta d'un sistema general actualment de propietat pública, extern a la futura actuació de reforma, la cessió i la recuperació de la qual s'ha realitzat per la gestió i execució de l'anterior Sector "Ses Fontanelles" i que, als efectes, de la nova reordenació i reparcel·lació prevista en l'apartat c), tindrà consideració d'execució assumida i vinculada als aprofitaments patrimonialitzats conforme al planejament anterior.
 - b) reconeix, conforme a l'article 19 LUIB, com a sòl urbà a la resta del sector que compta amb la urbanització executada dels serveis urbans bàsics de l'article 22 de la LUIB, sense perjudici de la finalització d'algun element de la urbanització per poder ser recepcionada i merèixer les parcel·les resultants de l'anterior ordenació, la condició de solar.
 - c) estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada del Pla Parcial de 2003 amb les següents finalitats:
 - c.1. La necessitat d'adaptar la distribució de l'edificabilitat per usos establerta en el planejament anterior a les limitacions derivades del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa, aprovat pel Consell Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019) atès que les sol·licituds de llicències per a establiment d'equipament comercial queden sotmeses als condicionants del PECMa, excepte les realitzades 3 mesos abans de la seva entrada en vigor (10.05.2019) per efecte de la disposició transitòria quarta d'aquest pla director sectorial.
 - c.2. La reordenació de les zones d'implantació de l'edificació per a concentrar l'edificabilitat atribuïda en una menor ocupació de sòl (possibilitant per a això, una major altura) que permeti millorar la relació amb la zona del parc- aiguamoll i amb la zona de platja. L'instrument que estableixi l'ordenació detallada del ARI-PE 79-03 Ses Fontanelles ha

de realitzar un estudi paisatgístic justificatiu de les altures a desenvolupar, acreditant en aquest estudi la integració urbana-ambiental del volum edificable que proposa -dins dels límits d'aquest Pla General- i la seva adequada disposició per a evitar impactes amb la finalitat de donar compliment al condicionant e) establert per l'òrgan ambiental en la Declaració Ambiental Estratègica de 23-03-2023 a aquest Pla General. Si es detecta que les altures proposades produeixen grans impactes paisatgístics s'haurà de reduir l'edificabilitat en la proporció necessària. Igualment, amb la finalitat de protegir l'espècie amenaçada *Limonium barceloi*, així com la zona humida inclosa en l'àmbit del Sector SUP 3 – Ses Fontanelles, s'ha d'assegurar en l'instrument que estableixi l'ordenació detallada que s'evitaran els canvis de les condicions hidrogeològiques de la conca i es protegirà la xarxa hídrica i els espais fluvials.

- c.3. Millorar la integració urbana, afavorint la mixticitat d'usos i reducció de les necessitats de desplaçament. Per a això, s'incorporaran usos diversificats: d'una part, de l'ús global terciari (que tindrà caràcter dominant), s'admetrà l'ús comercial -que ha d'ajustar-se a les limitacions de superfície màxima del PECMa d'aplicació- i els usos d'administratiu privat i serveis personals, establiments públics de restauració i recreatius; igualment, s'incorporaran usos d'equipaments privats (assistencials, sanitaris, esportius, docent, sociocultural); de l'ús global residencial, s'admeten els usos detallats de residencial plurifamiliar i residencial comunitari.
- c.4. Desenvolupar una àrea de centralitat urbana amb una significativa composició diversa d'usos públics i privats que integri els sòls terciaris (comerç, restauració, serveis privats i similars) i els d'habitatge, que facin de l'àrea un espai singular dins de la ciutat. El nou sector integrarà una component significativa d'equipaments públics preferentment destinats a recerca i estudis vinculats al turisme per a millorar l'estratègia de sostenibilitat turística en destins per a l'àmbit més ampli de Platja Palma.

Per a la consecució d'aquestes finalitats es formularà un Pla Especial de Reforma Interior per a la millora de l'Ordenació detallada. La reforma puntual de l'ordenació detallada vincularà els majors aprofitaments que es deriven de l'alteració d'usos a complir el deure de reurbanització que ara s'estableix i compensar les despeses de la urbanització anterior executada que ja no siguin útils.

El Pla Especial ARI-PR/79-03 ajustarà els coeficients de ponderació en funció dels diversos usos detallats que finalment estableixi.

El Pla Especial, a nivell de gestió, determinarà el tipus o els tipus d'actuació que siguin necessàries per a l'execució en funció de l'abast de la reordenació i de conformitat amb la diversitat de tipologies d'actuació que admet l'article 23.2. d) de la LUIB per a les àrees de reforma interior.

No obstant això, no serà necessari la formulació del Pla Especial en el cas que la millora de l'ordenació detallada s'incorpori al procés revisió del planejament mitjançant Modificació Puntual del planejament general anterior que es trobi aprovada inicialment abans de l'entrada en vigor del POD i sempre que es respectin els objectius de l'apartat c) anterior. En aquest cas, una vegada aprovada definitivament l'expedient de Modificació del planejament general anterior es considera l'àrea com un Àmbit de Planejament Assumit. Transcorregut el termini de dos anys des de l'entrada en vigor del POD, sense que l'expedient de Modificació Puntual del planejament general anterior aconsegueixi vigència, serà exigible la formulació del Pla Especial per a l'ordenació detallada de l'àrea subjecte als objectius descrits en aquesta Norma i respectant les condicions establertes en la fitxa d'ordenació i gestió de l'annex a aquestes normes.

Norma 2.1.9. Plans de desenvolupament anteriorment aprovats a integrar en el POD.

1. Les següents àrees del sòl urbà, que estaven reconegudes com API en el PGOU anterior, s'integraran amb ordenació detallada directa en el Pla d'Ordenació Detallada (POD), quedant els seus instruments de desenvolupament originals desplaçats i formalment

derogats a l'entrada en vigor del POD, sense perjudici que assumeixi substantivament idèntiques determinacions detallades o les alteri puntualment:

- 1.1. API 01.01 corresponent al Pla Especial de Reforma Interior (PERI) Puig de Sant Pere (aprovat el 14.07.1980).
- 1.2. API 0.4.01 corresponent al Pla Especial Cavalleria, Ermità i Cavalgata (aprovat el 30.01.1992)
- 1.3. API 09.01 corresponent al Pla Especial de Protecció i reforma interior (PEPRI) La Calatrava (aprovat el 30.03.1989 i a més modificacions de 25-03-1993).
- 1.4. API 10/01 Sa Gerreria, corresponent al Pla Especial de Protecció i reforma interior (PEPRI) Sa Gerreria (aprovat el 30.11.1995 i modificació de 26.03.1998).
- 1.5. API 22-01 Sa Teulera corresponent al Pla Parcial (AD 24.09.1975 i la seva Modificació Puntual de 27.02.1986 i de 2020).
- 1.6. API 23-01 Sagrat Cor corresponent al Pla Parcial (AD 12.04.1984) i la seva Modificació Puntual de 31.01.1986 (així com els ED formulats i aprovats).
- 1.7. API 28-01 Son Flo corresponent al PERI (AD 26.09.1991).
- 1.8. API 35-01 Son Xigala II del PGOU 1998 corresponent al Pla Parcial (AD 30.04.1987) així com les modificacions posteriors (25.02.1993 i 27.02.1997), així com els seus Estudis Detalls aprovats.
- 1.9. API 35-01 Son Pizà corresponent al Pla Parcial (AD 29.11.1990) així com les modificacions posteriors (17.10.1996).
- 1.10. API 49-01 La Fertilitzadora-Eusebio Estada corresponent al Pla Parcial (AD 30/10/78) així com les modificacions posteriors (27.04.1989) i ED aprovats.
- 1.11. API 58-01 Son Fuster, corresponent al Pla Parcial (AD 15.10.1982) així com les modificacions posteriors incorporades pel P.E. de 15.11.1991.
- 1.12. API 60-02 Son Gibert corresponent al Pla Parcial (AD 29.12.1993).

El POD també està habilitat per a poder integrar directament l'ordenació detallada d'altres Plans Parcial o Plans Especials que estaven reconeguts com API en el PGOU, suprimint aquesta consideració en el marc del POD.

2. Els següents Plans Especials aprovats en sòl urbà en desenvolupament del PGOU de 1998, seran integrats i quedaran formalment derogades.

- PERI ARE 38-01 Son Dameto aprovat definitivament el 03.03.2003
- PERI ARE 58-01 Camí d'en Mallol aprovat definitivament el 30.03.2000.
- PERI El Terreno aprovat definitivament el 08.06.2007.
-

El POD pot incorporar alteracions puntuals en l'ordenació d'aquests àmbits, fins i tot amb previsió puntual d'alguna actuació de transformació en parcel·les concretes de forma justificada. Especialment, establirà les alteracions oportunes en l'àmbit del PERI 58-01, per a configurar actuacions de renovació urbana en els àmbits menys consolidats per l'edificació.

3. Igualment, els següents àmbits que comptaven amb instruments de planejament aprovats a l'entrada en vigor del PGOU anterior, ja urbanitzats i consolidats per l'edificació, s'integraran amb ordenació detallada directa en el POD, quedant derogats formalment els seus instruments de desenvolupament originals, sense perjudici que el POD assumeixi substantivament les seves determinacions detallades o incorpori alteracions puntuals:

Codi/ Denominació	Instrument Ordenació Detallada
22-01 Sa Teulera III	Pla Parcial SUP 22-01; AD 27.02.1986; Modificació 30.06.2011
29-01 Son Seba Nou	Pla Parcial SUP 29-01; AD 23.02.1989
32-01 Son Valentí	Pla Parcial SUP 32-01; AD 24.11.1994/28.09.1995.
33-01 Montesion	Pla Parcial SUP 33-01; AD 19.06.1995; Modificació AD 28.12.2001
35-01 Son Xigala I	Pla Parcial SUP 35-01; AD 37.09.1990
45-01 Cas Capiscot	Pla Parcial SUP 45-01; silenci positiu, 15.12.1995.

58-01 Cas Capella	Pla Parcial SUP 58-01 ; AD 28-09-1989; Modificació 23.12.1997
74-01 Z.S Polígon Llevant	Pla Parcial AD 26.09.1996
76-03 La Petrolera	Pla Parcial; AD 23-02-1984- Modificació 30.09.1999
76-02 Son Parera	Pla Parcial; AD 26.10.1995
77-01 Son Martorell	Pla Parcial; AD 29.11.1990 (29.06.1995)
79-02 Es Carnatge	Pla Parcial SUP 79-02; AD 04.11.1993; 25.02.1999
81-01 La Ribera	Pla Parcial SUP 81-01; AD 27.07.1989

Quadre 2.1.9. 1.Plans Parciais amb ordenació a integrar en POD.

4. També s'incorporarà en el POD l'ordenació directa dels següents sectors, ja reconeguts com a sòl urbà i amb alt nivell de consolidació de l'edificació; quedant derogats formalment els seus instruments de desenvolupament originals, sense perjudici que el POD assumeixi substantivament les seves determinacions detallades:

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

Quadre 2.1.9. 2.Plans Parciais PGOU 199 amb ordenació a integrar en POD.

5. El POD també està habilitat per a poder integrar directament l'ordenació detallada dels Plans Parciais d'altres sectors de desenvolupament del PGOU 1998 que comptin amb la urbanització executada o bé reconèixer-los com a Àmbits de Planejament Incorporat (API) sense perjudici de les alteracions puntuals que justificadament hagin d'establir-se pel POD.

Les alteracions puntuals de l'ordenació detallada no podran anar en detriment a complir objectius d'igualtat entre les dones i homes, així com dels diversos col·lectius.

Norma 2.1.10. Situació jurídica dels Estudis de Detall aprovats a anterioritat.

1. El POD decidirà si els àmbits que compten a l'entrada en vigor d'aquest Pla General amb Estudis de Detalls aprovats es reconeixen com a àmbits propis d'API, o bé si queden integrats directament en l'ordenació detallada del mateix POD, o, bé, per contra, es determinen la seva derogació per incompatibilitat amb les noves determinacions atorgades per l'àmbit en què s'integrin.
2. S'assumeixen com API els Estudis de Detall aprovats per l'homogeneïtzació de la façana marítima que s'indiquen en la Norma 6.2.5 d'aquestes Normes

Norma 2.1.11. Àmbits d'ordenació detallada diferida en Sòl Urbà per actuacions de transformació urbanística.

1. Són àmbits d'Ordenació Diferida del sòl urbà aquells que requereixen que la seva ordenació detallada completa sigui establerta per un Pla Especial, en desenvolupament de les determinacions estructurals que disposa aquest Pla General. Són les següents àrees:

1.1. Actuacions de Reforma Interior (ARI):

Àrea de Reforma Interior	Codi	Denominació
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. Actuacions de transformació amb finalitat de renovació urbana (ARU):

Àrea de Renovació Urbana	Codi	Denominació
ARU-PE	14-03	CLH. Porto Pí.
ARU-PE	45-01	Son Busquets
ARU-PE	46-02	Can Domenge

2. Els àmbits d'ordenació detallada diferida en sòl urbà de les actuacions de transformació indicades en l'apartat 1 anterior, han de formular un Pla Especial de caràcter derivat previst en l'article 45.2.i de la LUIB en el termini establert en la seva Fitxa respectiva en congruència amb el Programa d'Actuacions d'aquest Pla o, en el seu cas, en l'indicat en el propi POD. Supletòriament s'aplica la regulació de la Norma 2.1.4.a) anterior. No obstant això, la formulació del Pla Especial del ARU PE 14-03 CLH queda sense programació fins que es produeixi l'execució prèvia de les activitats descontaminació del sòl després del cessament de l'activitat actual. Igualment queda sense programació el ARI-PE/69-04 Via de Cintura, fins que es formuli l'instrument territorial previ exigint pel PTIM per a la ART 11.3 i s'aconsegueixi la coordinació administrativa amb el Consell.

Els Plans Especials han de respectar les condicions específiques que s'estableixen per aquest Pla General en la seva fitxa d'Ordenació específica -que s'incorpora com a Annex a aquestes Normes-, així com les altres disposicions específiques que s'estableixen en aquest Títol II i en els restants per a cadascun d'ells, així com les que disposi el Pla d'Ordenació Detallada.

Aquest Pla General estableix l'aprofitament objectiu i mitjà de cada àrea de transformació en sòl urbà (amb ordenació detallada remesa a Pla Especial), a l'efecte de poder verificar la viabilitat de l'actuació tal com queda configurada per les determinacions estructurals que disposa aquest planejament general. No obstant això, el Pla Especial està habilitat per a ajustar els coeficients de ponderació atribuïts per aquest Pla General en el càlcul de l'aprofitament objectiu de l'àrea de transformació conforme a un estudi econòmic actualitzat -a integrar en el propi Pla Especial en els termes de l'article 47.4 de la LUIB- dels valors dels diversos usos finalment establerts en l'ordenació detallada pel Pla Especial dins dels paràmetres màxims d'edificabilitats i distribució d'usos establerts en la Fitxa del Pla General.

A tal fi, cada Pla Especial podrà ajustar la distribució de l'edificabilitat específica que per usos es fa en la fitxa de cada actuació, disposant d'un marge d'alteració de fins a un 10% de la xifra concreta de l'edificabilitat fixada per a cada ús, sempre que en l'ajust no s'incrementi l'edificabilitat total de l'àrea, ni suposi una alteració de l'ús identificat com a dominant en la fitxa. En cap cas, la capacitat d'ajust podrà fer disminuir l'edificabilitat establerta en la fitxa com a reserva d'habitatge protegit, que té el caràcter de mínima. Si l'edificabilitat de l'ús detallat que es vol augmentar -en exercici d'aquesta facultat- es correspon amb l'ús residencial, quedarà vinculada a algun règim d'habitatge protegit almenys el 50% del volum d'edificabilitat residencial addicional.

3. El POD a més d'identificar els Plans Especials de formulació necessària, pot preveure que de manera potestativa es formulin altres Plans Especials en sòl urbà per a implementar noves actuacions de dotació vinculades a increments d'aprofitament amb la finalitat de revitalitzar zones estratègiques de polígons industrials del sòl urbà amb la generació de nous sòls dotacionals o equipaments integrats en complexos immobiliaris.
4. Els terrenys de les àrees identificades en l'apartat 1, l'ordenació detallada del qual es remet a Pla Especial, fins que entri en vigor el mateix quedaran subjectes al règim establert en la Disposició Transitòria Primera apartat 1 d'aquestes normes.

Norma 2.1.12. Àmbits d'ordenació detallada diferida en Sòl Urbanitzable.

1. El POD remetrà l'establiment de l'ordenació detallada completa dels sectors de sòl urbanitzable que s'indiquen a continuació a un Pla Parcial, que haurà de desenvolupar les determinacions estructurals establertes per aquest Pla General, així com les complementàries disposades pel Pla d'Ordenació Detallada.
2. Els Sectors que constitueixen àmbits d'ordenació detallada diferida en sòl urbanitzable i que requereixen un Pla Parcial per establir la seva ordenació detallada són:

Sector	Nom
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 Nord
SUB-58-02	Son Cladera Sud
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

Quadre 2.1.12. Sector SUP amb ordenació detallada diferida a Pla Parcial.

3. En conseqüència, el present Pla General deroga expressament els següents instruments de planejament de desenvolupament aprovats sota la vigència del PGOU de 1998, per comptar amb determinacions inadequades en el context del nou model adoptat:
 - a) El Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial del SUNP 32-01 Cas Pastor, instruments que van ser aprovats definitivament el 28.07.2016.
 - b) El Pla Parcial SUP 32-03 Son Ximelis, aprovat definitivament el 25.02.2008 (BOIB 08-02-2011).
 - c) El Programa d'Actuació Urbanística del SUNP 59-01 Son Ametler II i el seu Pla Parcial aprovat definitivament el 23.12.2004.

Per a aquests tres sectors de sòl urbanitzable, aquest nou Pla General estableix noves determinacions estructurals que es disposen en la Fitxa de cada sector i que hauran de ser desenvolupades mitjançant la formulació d'un nou Pla Parcial i se sotmetran a l'avaluació ambiental estratègica corresponent. A conseqüència de ser àmbits que han comptat amb ordenació detallada, s'habilita que els respectius Plans Parcial d'aquests tres sectors de sòl urbanitzable puguin ser formulats de manera immediata i, fins i tot, ser tramitats, en expedient separats, de manera simultània al procediment d'aprovació del POD, de conformitat amb el que es preveu en l'article 90 apartat 2 del RGLOUSM.

4. Els terrenys dels sectors identificades en l'apartat 1 l'ordenació detallada del qual es remet a Pla Parcial fins que entri en vigor el mateix quedaran subjectes al règim establert en la Disposició Transitòria Primera d'aquestes normes.

Norma 2.1.13. Desenvolupament de l'ordenació detallada en els sectors del sòl urbanitzable

1. L'ordenació detallada completa de cadascun dels sectors indicats en l'apartat 2 de la norma anterior es realitzarà mitjançant Pla Parcial.

El Pla Parcial ha de desenvolupar les determinacions estructurals establertes per aquest Pla General (en els plans d'ordenació, en aquestes Normes, i en la fitxa d'Ordenació específica que s'incorpora com a Annex a aquestes Normes) i les determinacions complementàries que disposi el POD

Cada Pla Parcial podrà ajustar la distribució de l'edificabilitat específica que per usos es fa en la fitxa de cada sector, disposant d'un marge d'alteració de fins a un 10% de la xifra d'edificabilitat fixada per a cada ús, sempre que en l'ajust no s'incrementi l'edificabilitat total de l'àrea, ni suposi una alteració de l'ús identificat com a dominant en la fitxa. En cap cas, la capacitat d'ajust podrà fer disminuir l'edificabilitat establerta en la fitxa com a reserva d'habitatge protegit, que té el caràcter de mínima.

Aquest Pla General estableix l'aprofitament objectiu i mitjà de cada sector de sòl urbanitzable (remès a Pla Parcial) a l'efecte de poder verificar la viabilitat de l'actuació tal com queda configurada per les determinacions estructurals que disposa aquest planejament general. No obstant això, el Pla Parcial està habilitat per a ajustar els coeficients de ponderació atribuïts per aquest Pla General al sector en el càlcul de l'aprofitament conforme a un estudi econòmic actualitzat -a integrar en el propi Pla Parcial en els termes de l'article 47.4 de la LUIB- dels valors dels diversos usos finalment establerts pel Pla Parcial dins dels paràmetres establerts en la Fitxa del Pla General.

2. En cas que per efecte del mesurament topogràfic es constati un error en la determinació de la superfície total del Sector indicada en la corresponent Fitxa de Gestió, es procedirà al reajustament dels diferents paràmetres i condicions urbanístiques que figuren en aquesta, conformement a les següents regles:

- a. En tot cas romandrà invariable l'índex d'edificabilitat assignat, ajustant-se l'edificabilitat bruta total que figura en cada Fitxa a la nova superfície resultant.
 - b. Es mantindran amb caràcter de mínims, la xarxa de sistema general adscrita a cada Sector pel Pla d'Ordenació Detallada amb la finalitat de mantenir l'equilibri d'aprofitaments que s'estableixi per aquest.
3. Els Plans Parcial dels sectors de sòl urbanitzable amb usos residencials deuen en l'ordenació detallada donar compliment a la reserva d'edificabilitat residencial i número d'habitatge amb destinació a algun règim de protecció pública que s'assignen en la Fitxa d'ordenació-gestió del respectiu sector. En l'ordenació detallada haurà de complir la regulació establerta en el Capítol V del Títol IV d'aquestes Normes.
 3. Donat el caràcter d'actuacions de transformació de nova urbanització, els sectors del sòl urbanitzable, es desenvoluparan amb caràcter general mitjançant actuacions integrades. A aquest efecte, cada àmbit de sector constituirà una única d'actuació, tret que el mateix Pla Parcial estableixi de manera justificada i equilibrada la seva divisió en més d'una.
 4. Els Plans Parcial adoptaran la configuració de les qualificacions i tipologies definides per aquest Pla General i, en el seu desenvolupament, pel Pla d'Ordenació Detallada, sense perjudici de les especialitats que en condicions particulars d'edificació puguin establir aquells.
 5. Els Plans Parcial hauran de respectar les reserves dotacionals (espais lliures públics i equipaments) exigides com a mínima en la legislació urbanística en funció de l'ús i intensitat assignat a cada sector (article 43.4 de la LUIB) o, en el seu cas, les majors reserves exigides en la fitxa del sector. En tot cas, la disposició de les reserves integrarà la localització dels espais lliures locals de caràcter estructurador indicats en la fitxa del Sector, sense perjudici de la capacitat d'ajust del Pla Parcial per motius justificats en la millora de l'ordenació. A més, hauran de preveure els sistemes generals interiors que s'estableixen pel Pla General.
 6. En la tramitació dels Plans Parcial es realitzarà la corresponent Avaluació Ambiental Estratègica, la qual pot prendre determinacions més restrictives a les establertes en aquest Pla, que permetin una major protecció ambiental. Un cop realitzada la tramitació ambiental i aprovat al Pla Parcial, s'estarà al que determini, per tal d'assegurar una millor protecció ambiental.

El fet que un Plans Parcial hagi realitza la corresponent Avaluació Ambiental Estratègica, no exclou l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes d'urbanització i edificació que se'n derivin.

Norma 2.1.14. Condicions de disseny i seccions mínimes del viari de la urbanització del planejament de desenvolupament

1. El planejament de desenvolupament haurà d'ajustar-se a les següents directrius per a la definició de la xarxa viària:

1.1. La xarxa del Viari Urbà

A l'efecte d'establir la seva regulació urbanística en aquestes Normes, la xarxa del Viari Urbà queda integrada per la següent estructura en atenció a la seva funció en l'estructura urbana:

- 1r) Primer nivell urbà: Sistema General Viari (SGC-RV).
2n) Segon nivell urbà: Sistema Local (SLC-RV), integrat per:

- 1.1 Xarxa viària local de connexió.
- 1.2 Xarxa viària local de caràcter secundari (funció de distribució local).
- 1.3 Xarxa viària local sense funció de distribució de trànsit.

La distribució de les vies del Sistema General Viari existent (les alineacions del qual són marcades en el Pla d'Ordenació d'aquest Pla General) es farà de conformitat amb les previsions del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible.

El Pla estableix l'alineació i traçat de nous trams proposats de la Xarxa del Sistema General Viari. Igualment, s'inclouen en aquests casos -en la documentació gràfica de la Memòria d'Ordenació- la proposta orientativa referent a la distribució de la secció del carrer entre voreres i calçades.

El Pla també identifica a les Fitxes dels sectors, amb caràcter de criteri d'ordenació detallada, la Xarxa Viària Local principal que completa la xarxa del sistema general viari i determina l'estructura interna del sector i les relacions entre ells. Pel seu caràcter estructurador, serà vinculant pel que fa al contingut bàsic (funció, origen i destinació), podent alterar-se puntualment el seu traçat concret proposat, sempre que es justifiqui la millora de la solució proposada.

El Pla també identifica en les Fitxes dels sectors, amb caràcter de criteri per a l'ordenació detallada, la Xarxa Viària Local de connexió que completa la xarxa del sistema general viari i determina l'estructura interna del sector i les relacions entre ells. Pel seu caràcter estructurador, serà vinculant pel que fa al seu contingut bàsic (funció, origen i destinació), podent alterar-se puntualment el seu traçat concret proposat, sempre que es justifiqui la millora de la solució proposada.

1.2. Seccions mínimes i distribució del viari.

1r. En els sectors del Sòl Urbanitzable les seccions del viari a establir pel Pla Parcial s'ajustaran als següents amplexos, segons la importància del trànsit rodat i per les i els vianants que hagi de suportar, juntament amb la necessitat d'aparcaments laterals que serà degudament justificat en cada cas:

- a. Pel que fa a la Xarxa Viària de Sistema General respectarà la seccions que es trobin definides en el Pla General en els termes de l'apartat 1.1. anterior.

La xarxa viària local de connexió identificada en la Fitxa de l'àmbit i que serà definida pel Pla Parcial respectant la funció, origen i destinació, així com la secció mínima indicada en la Fitxa corresponent al sector corresponent. En el cas que no s'estableixin en la Fitxa les característiques específiques d'aquesta xarxa s'apliquen les de l'apartat b) següent.

- b. La Xarxa Viària Local de caràcter secundari (distribuïdora del trànsit de vehicles) ha de ser fixada pel Pla Parcial conforme a les següents seccions mínimes, tret que el PMUS estableixi altres:

b.1. Sectors amb ús global residencial o turístic:

- Intensitat d'edificació: major a $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$: 16 metres per a vial de sentit únic i 20 metres en vial de doble sentit
- Intensitat d'edificació: entre $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ i $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$: 13 metres per a vial de sentit únic i 16 metres en vial de doble sentit
- Intensitat d'edificació: Menor a $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$, 10 metres per a vial de sentit únic i 12 metres en vial de doble sentit

En àmbits o sectors d'ús dominant residencial s'admet que un 25% de la superfície viària total tingui dimensions mínimes inferiors en un 20% a les establertes en els apartats anteriors per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor. Excepcionalment s'admetran reduccions de la dimensió mínima de fins al 30% en sectors amb masses forestals, sempre que aquesta reducció obeeixi a raons ambientals justificades.

b.2. Sectors amb ús global terciari: 16 metres per a vial de sentit únic i 20 metres en vial de doble sentit

b.3. Sectors amb ús global industrial: 18 metres per a vial de sentit únic i 24 metres en vial de doble sentit

c. Les voreres tindran una amplària mínima de 3,20 metres, incorporant arbratge d'alineació. En tot cas, s'assegurarà una secció mínima lliure d'obstacles de 2,00 metres.

En la xarxa del Sistema General Viari es disposarà d'una amplària de vorera per als vianants de 5 metres en vials de nova creació i mínima de 3,20 metres en els existents.

d. Els viaris que hagin d'incorporar carril-bici per al compliment de la previsió de l'apartat 2 hauran d'incrementar la secció mínima del viari en 3 metres per a aquest destí específic.

e. S'assegurarà que la calçada lliure per al pas de vehicles d'emergències compleixi almenys el mínim exigít reglamentari (SI 5 del DB SI CTE o norma que ho substitueixi).

f. La reserva d'aparcaments s'establirà: 2,50 metres d'ample, en cordó; i 5 metres d'ample en bateria o semi-bateria i en bateria de tres-cents seixanta (360) centímetres, i en tots dos casos de cinc-cents (500) centímetres de llarg. Igualment, s'ha de preveure reserva d'aparcament per bicicletes en bateria amb un ample de 2 metres.

No obstant això, els carrers del sector que no tinguin funció de distribució de trànsit (per no ser estructurants o de caràcter secundari) i que per integrar-se en una superilla es dissenyin amb solucions de plataforma única, tindran unes dimensions coherents amb la trama urbana adoptada, amb les exigències de funcionalitat de l'ús compartit de l'espai públic i les exigències sobre accés de vehicles d'emergència. El Pla Parcial justificarà la capacitat de les seccions adoptades conforme a aquests criteris i les exigències de la normativa supramunicipal.

2n. Els Plans Especials que es formulin en àrees de renovació o de reforma interior s'ajustaran per a les seccions dels vials distribuïdors del trànsit de vehicles als mateixos criteris anteriors establerts per als Plans Parcial, excepte quan es tracti de viaris existents que tinguin per objecte la seva reurbanització o aquells de nova obertura que adoptin solucions de plataforma única d'ús compartit per estar restringit el trànsit de pas o que es destinin en exclusivitat al trànsit per als vianants.

En la reurbanització dels carrers del sòl urbà amb funció de distribució del trànsit de vehicles, s'assegurarà que compti, com a mínim, amb una vorera d'amplària de tres metres d'ample per a permetre un recorregut accessible i que, al mateix temps, disposi d'arbratge d'alineació, que es disposarà el més allunyat possible de la façana. L'altra vorera es procurarà que sigui com a mínim de 2 metres d'amplària. No obstant això, si la secció actual no permet disposar de dues voreres amb les dimensions indicades, es disposarà que alguna d'elles assegurï una secció mínima lliure d'obstacles de 2 metres. En cas que no es pugui complir amb aquestes determinacions, el carrer haurà de ser en tota la seva secció en plataforma única.

Es prioritzarà en la reurbanització de carrers existents que no comptin amb funció de distribució de trànsit la solució de plataforma única.

2. En els Plans Parcial per a l'ordenació dels sectors del Sòl Urbanitzable es disposarà la presència en el viari d'espais amb destinació a carrils-bicicleta amb plataforma reservada. Els recorreguts ciclistes recorreran almenys sobre els eixos principals de l'ordenació del sector i conformaran un recorregut coherent i efectiu, assegurant l'accessibilitat als equipaments i altres centres de serveis, al mateix temps que procuraran enllaçar amb la xarxa general establerta i, en el seu cas, la nova prevista en el PMUS.

Aquest mateix criteri serà aplicable als Plans Especials per a l'ordenació detallada de les àrees de reforma interior, excepte en aquells casos en els quals conforme una àrea de petites dimensions o tingui per finalitat principal les de conservació de valors del patrimoni històric.

3. Criteris de compatibilitat mediambiental:
 - a. Es respectarà al màxim tècnicament possible l'arbratge existent.
 - b. Els vials s'ajustaran en la mesura del possible als camins i sengles existents, respectant al màxim les edificacions, topografia, rierols i tàlvegs naturals, elevacions, i altres elements geomorfològics rellevants.
 - c. En les interseccions dels distribuïdors primaris i secundaris, es regularan les alineacions de l'edificació entorn d'un cercle de protecció per als enllaços.
 - d. L'arbratge s'establirà utilitzant el sistema de sòl estructural que connecti longitudinalment els parterres amb el subsòl.
4. El sistema de carrers es jerarquitzarà, de manera que es garanteixi una accessibilitat uniforme, la continuïtat d'itineraris i la multifuncionalitat. La xarxa d'itineraris pels vianants haurà de tenir les característiques i extensió suficient per garantir les comunicacions no motoritzades en el perímetre planejat, i fins on sigui possible, amb les àrees adjacents.

5. En els sectors d'ús global residencial el disseny del sistema viari a determinar pel Pla Parcial, restringirà el caràcter rodat a l'estrictament necessari per garantir l'accessibilitat a les parcel·les tant privades com dotacionals, atorgant protagonisme a la xarxa d'itineraris pels vianants i al viari d'utilització compartida.
6. La dotació d'aparcaments públics per a vehicles privats s'ajustarà al mínim legal disposat en la LUIB i el seu desenvolupament reglamentari en funció de l'ús característic.
7. El POD regularà les condicions de disseny dels carrers d'ús exclusiu per a vianants i d'ús compartit.

Norma 2.1.15. Condicions per la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques

1. El Pla d'Ordenació Detallada establirà mesures per a assegurar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques. Igualment s'exigirà que els plans que estableixin l'ordenació detallada de les àrees i sectors, així com els projectes per a l'establiment o renovació de la urbanització, l'edificació i els sistemes de transport i de comunicació, endesenvolupament de les determinacions d'aquest Pla General s'adequaran a les normes que estableix la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears i el seu desenvolupament reglamentari.

El planejament derivat i els instruments d'execució urbanística garantiran l'accessibilitat universal dels espais urbans d'ús públic, d'acord amb els criteris bàsics fixats en la Llei i segons les condicions bàsiques establertes reglamentàriament.

2. En les actuacions edificatòries i en les actuacions aïllades del sòl urbà consistents en millores de la urbanització existent es podran adoptar les mesures per l'accessibilitat universal i millora de l'eficiència energètica contemplades en la Norma 3.2.5.
3. En l'execució del sistema viari i en els altres espais públics urbanitzats, s'aplicarà l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol (pel que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats) o norma que la substitueixi.
4. Excepcionalment i justificadament, els nous vials a executar podran incomplir algun paràmetre dels itineraris accessibles, per motius històric-artístic o degut a la impossibilitat tècnica per qüestions de desnivell natural del terreny, tot i que sempre quedi assegurada la incorporació d'un recorregut alternatiu pròxim que compleixi amb els requisits d'itinerari accessible. Dins d'aquests vials no accessibles s'hi inclouen els reservats a vianants de petita dimensió que funcionen com a recorreguts secundaris o alternatius, els quals es podran resoldre fins i tot amb escales, i/o paviments drenants, tot i que no podran quedar integrats en els itineraris accessibles.

Norma 2.1.16. Incorporació de la perspectiva de gènere en el planejament

1. L'ordenació detallada dels Plans Parcial i Plans Especials ha de contribuir al desenvolupament dels objectius d'igualtat entre homes i dones, així com entre els diversos grups socials, per aquest motiu tindran que incorporar en la seva memòria d'ordenació una avaluació d'impacte des de la perspectiva de gènere que justifiquen que tenen en compte l'aplicació de criteris socials en la proposta d'ordenació detallada que formulen.
2. L'ordenació detallada del sòl urbanitzable i del sòl urbà remés a planejament de desenvolupament haurà de complir les següents determinacions:

- a) Els espais lliures públics que es creïn hauran de ser de qualitat, segurs i inclusius.
- b) S'ha de definir una xarxa de vianants accessible, segura i de qualitat com un dels elements estructuradors del sector de sòl urbanitzable o l'àrea de reforma interior. Es compliran les normes d'accessibilitat i eliminació d'obstacles. Es definiran carrers de baixa intensitat pels vehicles motoritzats a l'entorn dels espais lliures públics i equipaments. Es dotaran d'arbrat per controlar la insolació i les altes temperatures de l'estiu.
- c) La dotació d'equipaments públics haurà de complir amb les necessitats de la unitat funcional en la que s'insereixi el sector de sòl urbanitzable o l'àrea de reforma interior.
- d) Es prioritzarà la definició d'equipaments multifuncionals.
- e) Contribuirà a la mixticitat d'usos de la unitat funcional en la qual es troba.
- f) Assegurarà una diversitat de grandàries i tipologies d'habitatges per a adaptar-se a les diferents necessitats de la població.
- g) Estudiar el sistema de mobilitat de l'entorn i unitat funcional on s'ubica per definir la connectivitat i accessibilitat de la xarxa de vianants, de bicicletes, de transport públic i de vehicles privats.
- h) Fomentar la visibilitat i ús estratègic dels elements catalogats, protegits o amb valors naturals i culturals com elements d'identitat de l'àmbit.

Norma 2.1.17. Ordre de prioritats de la demanda hídrica.

El Pla General estableix el següent ordre de prioritats a l'hora d'atendre la demanda de recursos hídrics, mentre no estigui totalment garantida la suficiència i la disponibilitat de recursos hídrics i suficiència de conforme a la previsió de la Norma 1.3. 2 apartat 5:

- En primer lloc l'aigua s'ha de destinar a atendre la demanda compromesa, és a dir, la procedent del sòl urbà consolidat o amb projecte d'urbanització aprovat. Aquí s'inclou el volum real subministrat actual (no consum), més el volum de subministrament dels habitatges buits existents, més el volum dels habitatges ubicats en solars vacants no edificats i els habitatges en parcel·les edificades de manera ineficient.
- En segon lloc, i sempre i quan hi hagi un volum excedent de recursos hídrics quant a suficiència i disponibilitat després d'atendre la demanda compromesa anterior, aquest volum es podrà destinar a satisfer la demanda de les noves actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, seguint l'ordre de programació marcat pel Pla General".
- En tercer lloc, i sempre i quan hi hagi un volum excedent de recursos hídrics després d'atendre la demanda compromesa anterior i les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, aquest volum es podrà destinar a satisfer els nous sòls urbanitzables, seguint l'ordre de programació marcat pel Pla General.

TÍTOL III/

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I LES EDIFICACIONS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.

Norma 3.1.1. Classificació del sòl

1. El Pla General de Palma classifica la totalitat del terme municipal en alguna de les següents classes de sòl: urbà, urbanitzable i rústic de conformitat amb els criteris que determinen els articles 19 a 21 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB). En els plans d'ordenació s'identifica amb precisió aquesta classificació.
2. El Pla General classifica com a sòl rústic els terrenys que han de ser preservats dels processos d'urbanització sigui a conseqüència dels seus valors naturals, productius o culturals, per la seva contribució al manteniment de l'equilibri territorial i ecològic o bé, perquè resulti innecessària la seva incorporació al procés de transformació urbanística per a atendre les necessitats de la població, tot això conforme als criteris establerts a l'article 21 de la LUIB, a la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (LOT), a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i a Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears.
3. El Pla General classifica com a sòl urbà els solars i els terrenys inclosos en les zones urbanitzades delimitades en el mateix conforme a la regulació de l'article 19 de la LUIB.
4. El Pla General classifica com a sòl urbanitzable els terrenys que, comptant amb aptituds per ser urbanitzats, són els més adequats (d'acord amb els límits del pla territorial insular) per aconseguir el model urbà-territorial pretès i que garanteixen un creixement equilibrat atenent les necessitats de la població i l'activitat econòmica.

Norma 3.1.2. Les Zones d'Ordenació Urbanística (ZOU)

1. El present Pla General estableix en el Plànol d'Ordenació Estructural la delimitació de les Zones d'Ordenació Urbanística per a l'aplicació d'ordenances d'edificació i, si escau, de condicions per al desenvolupament d'actuacions de transformació.
2. En sòl urbà la delimitació de la ZOU es realitza mitjançant la identificació d'àrees geogràfiques localitzades en un determinat barri o unitat urbana funcional, que compta amb usos i tipologies homogènies d'edificació i que com a àrees homogènies s'han configurat, de manera majoritària, en una concreta etapa de l'evolució urbana de la ciutat.

Igualment s'identifiquen com a ZOU aquelles àrees de renovació urbana o de reforma interior previstes per aquest Pla General que per superfície, intensitat o significació permeten configurar una nova zona urbana diferenciada.

3. A sòl urbanitzable cada sector integra una ZOU.
4. Al quadre següent s'estableixen els paràmetres estructurals d'ús global, densitat global i edificabilitat bruta de les zones d'ordenació urbanística del sòl urbà i la determinació de la capacitat màxima de població a cada zona:

ZOU	ÚS	CAPACITAT MÀXIMA DE POBLACIÓ	DENSITAT (HABITAT/HA)	EDIF. MITJANA (m2t/m2s)
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 AGUSTÍ	Residencial	6.177	50	0,5380
ZOU/15-01 CHL	Terciari	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	ÚS	CAPACITAT MÀXIMA DE POBLACIÓ	DENSITAT (HABITAT/HA)	EDIF. MITJANA (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	Terciari	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	Terciari	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	Terciari	0	0	0,5277
ZOU/52-02 SON ROSSINYOL	Terciari	1	0	0,5712
ZOU/52-03 SON CASTELLÓ	Terciari	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	ÚS	CAPACITAT MÀXIMA DE POBLACIÓ	DENSITAT (HABITAT/HA)	EDIF. MITJANA (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 CAPESES	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	Terciari	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	Terciari	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	Turístic	4.174	23	0,6353
ZOU/82-01 L'ARENAL	Turístic	9.791	36	0,6094
ZOU/82-02 L'ARENAL	Turístic	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

5. Els paràmetres estructurals i determinació de la capacitat màxima de població de cada sector de sòl urbanitzable, així com de cada àrea de renovació urbana i de reforma interior que remet la seva ordenació detallada a Pla Especial s'estableixen en les Fitxes annexes d'aquestes Normes dels àmbits d'ordenació i gestió. El POD indicarà per a cada àrea de renovació i actuació de dotació que ordeni directament la ZOU en què s'integra, i les determinacions estructurals de la qual de capacitat màxima de població, densitat i edificabilitat mitjana s'expressen per al conjunt de cada ZOU en el quadre de l'apartat anterior.

Norma 3.1.3. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. De conformitat amb l'article 129.2 de la LUIB, queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions que expressament s'assenyalen, les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos següents:

1r) Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament; en concret les següents:

- a) Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari i situades en la zona de protecció, sense que, a aquest efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar en les futures construccions un xamfrà de longitud igual o inferior a quatre (4) metres.
- b) Les edificacions o instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments o espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst en aquestes zones pel Pla.

En aquestes edificacions o instal·lacions no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, són autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixen la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que hi resideixen o ocupen les edificacions esmentades.

2n) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que ja no escaigui l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que n'impliquin la demolició aplicable en cada cas.

En aquestes edificacions o instal·lacions no es pot fer cap tipus d'obra. A més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc es pot obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de similar naturalesa. Aquest règim es aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.

3r) Les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'han executat obres, d'ampliació o de reforma, o canvi d'ús sense disposar de llicència o amb llicència que ha estat anul·lada

En aquests casos, en les edificacions o instal·lacions, són autoritzables, en tot cas, les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions i també les reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment. Així mateix, es podran autoritzar les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis i d'accessibilitat i el codi tècnic de l'edificació. No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es pot realitzar cap tipus d'obra.

2. En les edificacions i construccions en règim de propietat horitzontal, les limitacions establertes en els apartats anteriors s'han d'aplicar únicament als pisos, locals i altres elements constitutius de finques o unitats registrals independents que es trobin en la situació de fora d'ordenació i, per tant, no a la totalitat de l'edifici.

3. A les parcel·les on es trobin edificacions o parts d'aquestes en situació de fora d'ordenació per haver estat implantades sense títol habilitant, no es podrà atorgar llicència de parcel·lació fins que les parts implantades al marge de la legalitat s'hagin enderrocades, en el cas que no siguin legalitzables.

Norma 3.1.4. Edificacions i construccions en situació d'inadequades, construïdes a l'empava de la normativa anterior

1. Es consideren construccions i edificacions en situació d'inadequades aquelles en què concorrin les següents circumstàncies:
 - a) Que s'han implantat legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït.
 - b) Que en el planejament en vigor no estigui previst que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
 - c) Que no s'ajusten a les determinacions del planejament vigent.

2. Correspon al POD desenvolupar la regulació de les actuacions autoritzables en les construccions o edificacions inadequades en sòl urbà i urbanitzable, conforme a l'habilitació que fa l'article 42.1.g) i l'article 129.1 de la LUIB.

3. En tot cas, com a mínim, en els edificis i construccions en situació d'inadequació són autoritzables les obres de conservació, de consolidació, de rehabilitació i de reforma destinades a la modernització o millora de les seves condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, Codi Tècnic de l'Edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.

Els usos preexistents legalment implantats en un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació. A més, es permeten els canvis d'usos sempre que els nous estiguin permesos en aquest Pla o en els quals s'aprovin en el seu desenvolupament.

4. Quan els edificis en règim d'inadequació es localitzin en sòl rústic s'ha d'aplicar el règim general establert en l'apartat 3, sense perjudici del que s'estableix en la Disposició Transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, de conformitat amb la Disposició Addicional 12ª de la LUIB.
5. Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costas, situades en zona deservitud de protecció, que per la seva naturalesa o ús no són compatibles amb les determinacions establertes en la legislació de costes, es regularan per l'especificat en la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costas.

Norma 3.1.5. Actuacions edificatòries.

1. Actuacions edificatòries són les que afecten una única parcel·la, localitzada en sòl urbà o rústic, amb alguna de les finalitats següents:
 - a) L'edificació, que pot incloure simultàniament i si escau, la compleció d'algun servei urbanístic.
 - b) La rehabilitació edificatòria, que pot tenir per objecte:
 - i. La recuperació de les condicions de seguretat estructural i de la resta de condicions d'habitabilitat.
 - ii. L'optimització de la seva eficiència energètica.
 - iii. La satisfacció de l'accessibilitat universal.
 - iv. L'adaptació a les condicions de l'entorn i del medi urbà o rural en què s'integra.
 - c) La substitució de l'edificació preexistent per obra nova conforme al planejament en vigor en aquest moment, sempre que aquest mantingui l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior.
2. Les actuacions edificatòries del sòl urbà es regulen en el capítol següent d'aquest Pla General i en el POD. Les actuacions edificatòries en sòl rústic es regulen pel Títol VII d'aquest Pla General.

Norma 3.1.6. Obtenció de terrenys per a usos públics.

1. L'obtenció dels terrenys necessaris per a la implantació de les dotacions i infraestructures públiques previstes en el planejament s'ha d'efectuar mitjançant:
 - a) La cessió gratuïta i obligatòria resultant de l'equidistribució corresponent derivada del projecte de reparcel·lació preceptiu.
 - b) La cessió en virtut de conveni urbanístic.
 - c) La cessió gratuïta i obligatòria o, si s'escau, voluntària, a l'efecte de complir la condició de solar
 - d) L'adquisició per expropiació, ocupació directa, compra o permuta.
2. L'obtenció dels terrenys a què es refereix l'apartat 1.a) anterior pot efectuar-se anticipadament a l'aprovació de l'instrument d'equidistribució, mitjançant la seva ocupació directa en els termes establerts a la legislació urbanística.

Norma 3.1.7. Llicència urbanística municipal i actes subjectes a comunicació prèvia.

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal prèvia la realització dels actes que s'identifiquen a l'apartat 1 de l'article 146 de la LUIB i el seu desenvolupament reglamentari.

No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes aprovats degudament, ni les parcel·lacions o la divisió de finques en sòl urbà o urbanitzable incloses en un projecte de reparcel·lació.

2. Quedaran subjectes al règim de comunicació prèvia les obres de tècnica senzilla i entitat constructiva escassa o obres d'edificació que no necessitin projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

3. En cap cas no es poden subjectar al règim de comunicació prèvia els actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i el subsòl que s'indiquen a continuació:
- a) Amb caràcter general, qualsevol acte que es realitzi en sòl rústic protegit, i a edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
 - b) Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.
 - c) Les obres d'edificació i construcció que afectin la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.
 - d) Les obres que suposin alteració del volum, de les instal·lacions i dels serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals d'un edifici.
 - e) La demolició total o parcial de construccions i edificacions, excepte en els casos de ruïna iminent.
 - f) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
 - g) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que, per les seves característiques, pugui afectar el paisatge.
 - h) La primera ocupació de les edificacions de nova planta i de les cases a què es refereix la lletra f) anterior.
 - i) Les obres i els usos de caràcter provisional.
 - j) Instal·lació de nous tancaments o modificació dels existents, així com obertura de nous camins a sòl rústic.
 - k) L'execució de pous d'extracció d'aigua i geotèrmics.
 - l) El tancament de solars i terrenys a sòl rústic i a sòl urbà que estiguin catalogats o que es trobin dins àmbits de nuclis tradicionals.
4. Conforme a la potestat reconeguda en la LUIB, a més dels actes expressament reconeguts en aquesta llei, queden subjectes al règim de comunicació prèvia els que s'indiquen a continuació:
- a) Canvi d'ús entre els usos detallats de l'ús global terciari, llevat que es pretengui la instal·lació d'un ús recreatiu o d'establiment públic.

CAPITULO II. RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Norma 3.2.1. Definició del sòl urbà

Integra el sòl urbà:

- a) Els terrenys que aquest Pla General inclou en els plans d'ordenació en aquesta classe de sòl perquè han estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposen de tots els serveis urbanístics bàsics establerts en l'article 22 de la LUIB.
- b) Els terrenys que, amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla, en execució de les seves previsions compleixin de manera completa amb el deure d'urbanitzar i altres obligacions vinculades a les actuacions de transformació.

Igualment, aquest Pla General (conforme a la potestat que atorga l'apartat 3 de la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB i l'apartat 1 de l'article 2 del DL 2/2020) adscriu a la classe de sòl urbà aquells terrenys prèviament classificats com a urbà en el planejament urbanístic general anterior que malgrat no complir els requisits de l'apartat a), tenen capacitat d'accedir a les xarxes dels serveis urbanístics bàsics i s'integren en l'estructura urbana d'aquest Pla. Aquests terrenys, a l'efecte de la citada Disposició Transitòria, mantenen la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada i quedaran subjectes a les actuacions de transformació indicades en cada cas, per a assegurar l'execució de les xarxes infraestructurals i millores dotacionals de l'àrea.

Norma 3.2.2. Actuacions en sòl urbà.

El sòl urbà, en funció del seu grau d'edificació, gestió i urbanització, pot estar subjecte a alguna de les següents actuacions:

- a) Actuacions edificatòries.
- b) Actuacions de transformació:
 - b.1) Actuacions de Renovació Urbana.
 - b.2) Actuacions de Dotació
 - b.3) Actuacions de Reforma Interior.
- c) Actuacions aïllades.

Norma 3.2.3. Actuacions edificatòries en sòl urbà. Règim jurídic.

1. Actuacions edificatòries en sòl urbà són les actuacions que afecten a una única parcel·la, localitzada a sòl urbà amb alguna de les finalitats definides a l'article 23 de la LUIB.

El sòl urbà subjecte a actuacions edificatòries s'executarà conforme al règim d'obtenció directa de llicència d'edificació quan la parcel·la compti amb tots els requisits exigits per merèixer la condició de solar i tingui establerta la seva ordenació detallada completa.

2. Les persones propietàries de parcel·les en sòl urbà sotmeses a actuacions edificatòries estan obligades a acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys aconseguixin la condició de solar i edificaran els solars resultants en els terminis establerts per aquest Pla General i, en el seu desenvolupament, pel POD. Igualment, en aquests casos, les persones propietàries estan obligades a cedir, si escau, i de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a vials necessaris perquè la parcel·la aconseguixi la condició de solar.

Les parcel·les de sòl urbà que, no estant sotmeses a actuacions de transformació, estan vinculades a cedir els terrenys amb destinació a vial -perquè pugui aconseguir la condició de solar la resta de la parcel·la- quedaran identificades en la part d'afecció viària com a "nova alineació", quedant els seus titulars obligats a la cessió de la zona qualificada d'edificació de conformitat amb la previsió de l'article 29.2 de la LUIB per a poder edificar la resta.

El POD identificarà aquelles parcel·les de sòl urbà que, per a aconseguir la condició de solar, hagin de completar, a càrrec de la persona titular d'aquesta, la urbanització pendent, en aplicació de l'obligació establerta en l'article 29.1 de la LUIB. A tal fi, s'identificaran aquestes parcel·les de sòl urbà amb la llegenda "mancaça d'infraestructura".

3. Les persones propietàries de parcel·les en sòl urbà sotmeses a actuacions edificatòries estan obligades a edificar la parcel·la en els terminis que disposa el POD.
4. Els terminis de l'obligació d'edificar dels solars no edificats seran els disposats pels instruments que estableixin l'ordenació detallada.

Norma 3.2.4. Definició de solar

Son solars les parcel·les classificades com a sòl urbà que són aptes per a l'edificació, segons la qualificació urbanística, y compleixen els següents requisits:

- a) Confrontin amb l'espai públic.
- b) Disposin efectivament a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb l'espai públic, dels serveis urbanístics fixats per l'instrument d'ordenació detallada.
- c) Tinguin fixades les alineacions i rasants (en el cas que el planejament les defineixi).
- d) No hagin estat incloses en àmbits d'actuació pendents de desenvolupament.
- e) Hagin cedit, en el seu cas, els terrenys exigits pel planejament per a destinar-los a espais públics amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Norma 3.2.5. Mesures per a la consecució d'accessibilitat universal i millores energètiques en edificacions localitzades en sòl urbà.

1. En les edificacions existents en sòl urbà es podran ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que resultin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements que garanteixin l'accessibilitat universal, així com les superfícies d'ús privatiu, tant si se situen en el sòl, com en el subsòl o en el vol, quan no resulti viable tècnica o econòmicament cap altra solució i sempre que s'asseguri la funcionalitat dels espais lliures, dotacions públiques i altres elements del domini públic. Les obres que es realitzin a tal fi no computaran a l'efecte de determinació de l'edificabilitat o volum màxim permès, ni se'ls aplicarà la distància mínima a límits, a altres edificacions, o la via pública o alineacions.

La ocupació de superfícies d'espais lliures o de domini públic amb aquesta finalitat haurà de ser aprovada prèviament amb la tramitació d'un estudi de detall o en el seu cas, llicència municipal, segons l'establert a la llei 8/2017 d'accessibilitat i el seu reglament.

2. Aquestes excepcions s'aplicaran també a les obres que s'executin amb la finalitat de reduir en un 30% la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici i consum de l'aigua, conforme a les previsions de l'article 24 apartat 5 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 (TRLSPR).
3. Amb caràcter general serà admissible l'ocupació d'espai o domini públic de titularitat municipal en les actuacions de l'apartat 2 que tinguin per finalitat obtenir millores energètiques dels edificis existents situats fora del Centre Històric o de nucli urbà tradicional i que no tingui cap grau de protecció. Les condicions d'aquestes actuacions es definiran al POD.
4. Per a les actuacions que tinguin per finalitat la incorporació de les mesures indicades a l'apartat anterior en edificis situats al Centre Històric, o en àmbit de Nucli Urbà Tradicional o bé es corresponguin amb edificis protegits inclosos al Catàleg, que necessitin l'ocupació de domini públic de titularitat municipal, es presentarà una proposta justificada en què quedi assegurada la preservació dels valors objecte de protecció; la proposta necessitarà comptar amb informe favorable de la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà.
5. Amb autorització del projecte per a la millora de l'accessibilitat universal o/i eficiència energètica de l'edifici existent en sòl urbà s'entendrà concedida també l'ocupació del domini públic municipal.

Norma 3.2.6. Actuacions de transformació en sòl urbà

Són Actuacions de Transformació Urbanística les que afecten un conjunt de parcel·les, localitzades en sòl urbà, la finalitat de les quals és transformar l'espai urbanístic preexistent, conforme a les determinacions del nou planejament. Es distingeixen les següents situacions en sòl urbà:

1. Actuació de renovació urbana (ARU). És aquella que habilita per la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització, entenent com a tal la que implica la reurbanització general del seu àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels seus serveis urbanístics. Correspon al POD establir la delimitació de la unitat d'actuació de renovació urbana i la seva ordenació detallada conforme als criteris i objectius en sòl urbà d'aquest Pla General. No obstant això, el Pla General identifica (en l'apartat 1.2 de la Norma 2.1.11) i delimita directament aquells àmbits de renovació urbana en els quals l'ordenació detallada ha de ser establerta per un Pla Especial de conformitat amb l'habilitació que fa l'apartat 2. I) de l'article 45 de la LUIB.

- 1.1. Correspon al POD establir la delimitació de la unitat d'actuació de renovació urbana i la seva ordenació detallada conforme als criteris i objectius en sòl urbà d'aquest Pla General que es detallen en l'apartat 1.5 següent.

No obstant això, el Pla General identifica en l'apartat 1.2 de la Norma 2.1.11 i delimita directament aquells àmbits de renovació urbana l'ordenació detallada de la qual es remet a Pla Especial de conformitat amb l'habilitació que fa l'apartat 2. I) de la LUIB:

Àrea de Renovació Urbana	Codi	Denominació
ARU-PE	14-03	CLH.
ARU-PE	45-01	Son Busquets
ARU-PE	46-02	Can Domenge

La redacció del pla especial del ARU/45-01 Son Busquets correspon a l'administració pública.

- 1.2. D'una altra part, s'assumeixen íntegrament les actuacions de transformació delimitades en els Àmbits de Planejament Incorporat identificades en la Norma 2.1.5.
 - a) API 26/01. Pla Especial de Protecció El Jonquet (26.11.2020). Inclou les àrees de renovació urbana següents:

Tipus Actuació POD	Codi	Denominació	Actuació en API
ARU-API-T	26-01	Mar i Terra	UE-01J
ARU-API	26-02	Molí d'en carreteres	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). Inclou les àrees de renovació urbana:

Tipus Actuació POD	Codi	Denominació	Actuació 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. També s'assumeixen íntegrament les actuacions de transformació de sòl urbà delimitades i ordenades en les següents Modificacions del PGOU 1998:

Actuació	Codi	Denominació	UE	Expedient Modificació 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	Façana 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. A més d'aquelles unitats d'actuació descrites en els apartats anteriors que hagin iniciat el seu procés d'execució, es reconeixeran pel POD com a actuacions de renovació de caràcter transitori (ARU-T), les següents unitats d'actuació delimitades pel planejament anterior que han iniciat la seva gestió i l'ordenació de la qual s'assumeix:

Tipus Actuació	Codi	Denominació	Actuació en Planejament anterior
ARU-T	15-01	Son Matet	UE 15-01
ARU-T	16-02	Centre Comercial Porto Pi	UE 16-02
ARU-T	19-05	Banyos	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-32 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 procedirà a delimitar altres unitats d'actuació de renovació en altres zones del sòl urbà en desenvolupament dels següents criteris:

- En la ZOU de La Bonanova amb l'objectiu principal d'incrementar l'estàndard d'espais lliures.
- En la ZOU Son Flor procedirà a un ajust de l'ordenació (i, en el seu cas, de la delimitació) dels terrenys de la UE 28-03 Camí de la Vileta del PGOU 1998.
- En la ZOU Són Serra-La Vileta procedirà a un ajust de l'ordenació (i, en el seu cas, de la delimitació) dels terrenys de la UE 29-02 Pous del PGOU 1998.
- En les àrees de Establiments i Camí d'en Mallol (ZOU de Son Cladera) identificades com ARE en el PGOU 1998 en aquells àmbits que, comptant amb superfície suficient per a això, tinguin menor grau de consolidació de l'edificació i possibilitin la millora dotacional del nucli assegurant la integració urbana.

- e) En la ZOU 44 de Son Sardina el POD delimitarà actuacions de renovació en àmbits del sòl urbà que no tinguin la urbanització consolidada i sempre que quedi assegurada la integració amb el nucli urbà tradicional.
- f) En la ZOU de La Indioteria (Rural) procedirà a delimitar una actuació de renovació urbana en els terrenys de la UE 53-3 i UE 53-04 del PGOU 1998.
- g) En la ZOU El Vivero el POD procedirà a un ajust de l'ordenació (i, en el seu cas, de la delimitació) dels terrenys de la UE 59-03 Curtixó del PGOU 1998.
- h) En la ZOU de Son Gotleu el POD ha de proposar unitats d'actuació de renovació urbana a les UE 65-01 i UE 65-02 del PGOU 1998, fins i tot ampliant els terrenys objecte d'aquestes actuacions per a la millora dotacional de la ZOU.
- i) El POD analitzarà la viabilitat de delimitar unitats d'actuació amb finalitats de renovació en la ZOU 71 Forners i en la ZOU 68 (especialment en el marge dret del Carrer Manacor en àmbits que no comptin amb edificacions d'interès i que tinguin capacitat de millorar el sistema d'espais públics).
- j) El POD analitzarà les unitats d'actuació delimitades pel PGOU 1998 o en el seu cas pel PRI Platja de Palma que no han iniciat la seva execució amb la finalitat d'adoptar algunes de les següents decisions: i) confirmar la seva delimitació i, en el seu cas, mantenir o ajustar la seva ordenació; ii) en el seu cas, redelimitar l'àmbit i millorar l'ordenació detallada per a assegurar els fins de revitalització i millora dotacional ii) en el seu cas, i de forma justificada, el POD podrà suprimir alguna unitat d'execució que resulti inviable.
- k) En els àmbits d'unitats d'execució del PGOU 1998 no desenvolupades de nuclis exteriors de Sant Jordi (UE 86-01) i de Hostalot (UE 84-03) que compten amb dimensió per a ser identificats com a unitats d'actuació amb finalitats de compleció infraestructural i millora dotacional. Igualment analitzarà la viabilitat d'identificar alguna unitat d'actuació en l'assentament de Son Magraner-Son Espanyol.
- l) Igualment, el POD (en la primera formulació o, posteriorment, en expedients de modificació del mateix) podrà delimitar altres unitats d'actuació de renovació urbana en els següents casos: (i) en altres àmbits identificats com ARE en el PGOU 1998 que no estiguin consolidats per l'edificació; (ii) en àrees amb mancances dotacionals i que tinguin capacitat per a intervencions de densificació, sempre que es mantingui l'ús global de la ZOU; i (iii) en zones d'activitats econòmiques en desús, sempre que no suposin alteració de l'ús global de la ZOU.

2. Actuació de dotació (AD).

És aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueixi a determinades parcel·les concretes en els termes que es disposa a continuació i sempre que no sigui necessària la reforma integral de la urbanització. Les parcel·les que conformen aquestes actuacions de dotació seran de dos tipus:

- a) D'una banda, parcel·les lucratives a les quals el planejament els atribueixi un increment d'aprofitament urbanístic i/o un canvi d'ús global, respecte al que s'estableix en el planejament anterior; i
- b) D'una altra, parcel·les destinades a dotacions públiques, dimensionades en proporció a l'increment de l'aprofitament esmentat atribuït a les parcel·les lucratives. L'àmbit espacial de l'actuació de dotació es delimitarà per l'instrument que estableixi l'ordenació detallada completa.

3. Actuació de reforma interior (ARI). És aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir al seu torn altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització, en els termes establerts en els articles 130 i 131 de la LUIB.

El present Pla General procedeix a realitzar la delimitació geomètrica de les àrees de reforma interior del sòl urbà i remetent la seva ordenació detallada a la formulació d'un pla especial.

Els àmbits d'àrees de reforma interior delimitats per aquest Pla General en els quals l'ordenació detallada es remet a Pla Especial són: 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 Via de Cintura, ARI-PE/79-03 Ses Fontanelles i ARI-PE/84-04 Son Prunes.

La redacció dels plans especials dels ARI/10-01 El Temple, ARI/46-01 Camp Redó, ARI/63-01 Aragó, ARI/69-01 Via de cintura correspon a l'Ajuntament de Palma.

La delimitació del ARI/63-01 podrà ser ajustada pel Pla Especial en els següents termes: en primer lloc, podrà ser ampliada per a incorporar parcel·les que es trobin afectades per canvi d'alineació en Carrer Aragó i que una vegada transcorregut el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, les persones propietàries no hagin procedit a complir la cessió de terrenys en aplicació del règim de deures de compleció de la urbanització de l'article 29.2 LUIB.

En segon lloc, Igualment, l'àmbit del Pla Especial serà ajustat excloent a aquelles parcel·les que en el citat termini de dos anys, conforme a la previsió de la Disposició Transitòria Primera apartat 3 d'aquestes Normes, en les quals la persona titular del mateix hagi realitzat la cessió de l'espai públic delimitat per l'alineació del Carrer de Aragó i procedit al compliment dels deures de compleció de la urbanització de l'espai públic.

Igualment, en el cas que es declari l'incompliment del deure d'urbanitzar de la UE/63-04 del PGOU 1998 (que es reconeix el seu caràcter transitori en comptar amb projecte de reparcel·lació aprovat), el Pla Especial també podrà ajustar la delimitació del ARI-PE/63-01, per a incloure els terrenys corresponents a la citada unitat UE/63-04.

Les determinacions estructurals establertes per aquest Pla en la fitxa d'ordenació i gestió del ARI-PE/63-01 Aragó s'aplicaran de manera proporcional a la superfície resultant de la delimitació final de l'àmbit ajustada pel Pla Especial, mantenint en tot cas l'ús global, l'índex d'edificabilitat i la densitat màxima.

4. D'una altra banda, en l'assignació pels instruments de desenvolupament d'aquest Pla General de la concreta reserva d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública en les actuacions de transformació amb edificabilitat residencial se seguiran els criteris establerts en la Norma 4.5.1 de conformitat amb el règim establert en l'article 37 de la LUIB.

Norma 3.2.7. Deure d'urbanitzar en àrees de renovació urbana.

En les actuacions de transformació urbanística corresponents a les àrees de renovació el deure d'urbanitzar integra tant el cost d'execució de la urbanització interior de l'àmbit com les obres d'ampliació i reforç d'aquells sistemes generals exteriors que, en el seu cas, fossin necessàries a conseqüència de l'abast de l'actuació i d'acord amb les previsions d'aquest Pla.

Igualment s'han de complir la resta de deures vinculats a l'actuació que s'expressen en l'apartat 3 de l'article 29 i en l'article 76 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balear (LUIB).

El deure d'urbanitzar s'ha de complir en el termini establert en el Projecte d'Urbanització que haurà de justificar-se en proporció a l'entitat de les obres a executar. En cap cas, serà superior al de quatre anys.

CAPITULO III. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Norma 3.3.1. El sòl urbanitzable del Pla General de Palma.

1. Integra el sòl urbanitzable el classificat com a tal en aquest Pla General per considerar-se apte per a la seva transformació urbanística mitjançant una actuació de nova urbanització necessari per assegurar el nou model urbà i territorial proposat. No obstant això, perquè pugui dur a terme aquesta transformació cal prèviament establir la seva ordenació detallada completa a través del seu Pla Parcial de conformitat amb les determinacions d'aquest Pla General i les que estableixi en el seu desenvolupament el POD.
2. El sòl urbanitzable s'integra pels Sectors en aquesta classe de sòl que figuren delimitats en els plànols d'ordenació del Pla, així com els terrenys destinats a sistemes generals localitzats en l'exterior de sectors però adscrits a les seves àrees de repartiment per a la seva adequada gestió.
3. Els sectors de sòl urbanitzable són els que s'expressen en el quadre següent i en les fitxes d'ordenació annexes i es delimiten en el plànol d'ordenació estructural de classificació de sòl.

Sector	Nom
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 Sud
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	Accés Passeig Meravelles
SUB 82-01	Vista Alegre

Quadre 3.3.1. Sector SUB

Igualment, té naturalesa de sòl urbanitzable l'àmbit de la Fase II del sòl apte per a urbanitzar del Parc-Bit (SUB-43-01).

4. Cadascun dels sectors delimitats en sòl urbanitzable constitueix una zona de nova urbanització i, al temps, un àmbit de planejament diferenciat per a l'establiment de la seva ordenació detallada completa mitjançant Pla Parcial. Les principals característiques i determinacions de cada Sector figuren a les corresponents Fitxes d'Ordenació i Gestió. No obstant això, no cal formular Pla Parcial als següents sectors que compten ja amb planejament que estableix la seva ordenació detallada completa:
 - 4.1. El sector SUB 76-01 Son Bordoy té, com a instrument que estableix la seva ordenació detallada completa, les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament pel Consell de Govern el 30-03-2012 corresponent al SUNP 76-01, Son Bordoy (expedient RES 6/2008). Aquest Pla General assumeix el contingut de les citades NNSS com a API.
 - 4.2. El sector de sòl apte per a urbanitzar SUB-43-01 Parc-Bit (II Fase) compta amb Pla Especial de Desenvolupament aprovat (7-02-1997) que estableix l'ordenació detallada de manera conjunta d'aquesta Fase II amb la I (ja classificada com a sòl urbà); el Pla Especial és assumit com API.
 - 4.3. El SUB 81-01 Accés Passeig Meravelles que compta amb ordenació detallada ja establerta en el PRI Platja de Palma, que s'assumeix per aquest Pla General.
5. L'execució dels sectors de sòl urbanitzable ja ordenats detalladament s'executarà en el primer quadrienni de programació del Pla General.
6. La formulació dels Plans Parcial de la resta de sectors de sòl urbanitzable i l'execució de les actuacions de nova urbanització que habiliten, es realitzarà de conformitat amb l'ordre de prioritats establert en el document de programació i en la fitxa de cada Sector.

A tal fi, l'ordre de prioritats establert en la fitxa s'aplicarà conforme a les regles següents:

 - a) Prioritat Alta: són els sectors que han de desenvolupar-se (formulació de Pla Parcial i execució de la urbanització) en el primer quadrienni de programació.
 - b) Prioritat Mitjana: són els sectors que han de desenvolupar-se (formulació de Pla Parcial i execució de la urbanització) en el segon i tercer. Correspon al Ple de l'Ajuntament concretar la programació específica conforme a la regla e).
 - c) Prioritat Baixa: són els sectors que han de desenvolupar-se (formulació de Pla Parcial i execució de la urbanització) en el quart quadrienni.
 - d) Els terminis començaran a comptar a partir de l'entrada en vigor del Pla General.
 - e) Correspondrà a l'Ajuntament Ple (de conformitat amb la Norma 1.3.2 apartat 4 en desenvolupament de l'article 38.2 de la LUIB) després de transcórrer el primer quadrienni, fixar o revisar la programació detallada cada quatre anys, establint la programació de les concretes actuacions de transformació que han d'executar-se en els 4 anys següents.
7. En tot cas, s'ha d'assegurar l'execució prèvia o simultània a l'obra d'urbanització del sector d'aquells elements d'infraestructura general que calgui reforçar, així com els condicionants específics establerts en la pròpia Fitxa per a cada sector.

8. L'Ajuntament podrà redactar d'ofici el planejament parcial.
9. Els Plans Parciais compliran les determinacions i condicions específiques que per cada sector s'estableixen a la seva corresponent Fitxa d'Ordenació i Gestió.

Norma 3.3.2. Paràmetres estructurals dels àmbits del sòl urbanitzable.

El Pla General a més d'establir la classificació de sòl urbanitzable i la delimitació de cada sector, estableix els següents paràmetres estructurals per cada sector:

- a) L'assignació dels usos globals majoritaris (sigui residencial, industrial, terciari o turístic) als quals s'han de destinar cada sector.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta de cada sector.
- c) La determinació de la capacitat màxima de població en cada sector, expressada en termes de densitat màxima de població.
- d) Els criteris i objectius que complirà el Pla Parcial de cada sector.
- e) La identificació de l'àrea de repartiment (àmbit de repartiment de càrregues i beneficis) en què s'integra cada sector, així com l'adscripció de superfícies de sistemes generals.
- f) La determinació de la reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública en els casos de sectors amb usos residencials.
- g) Les previsions temporals per al desenvolupament de l'actuació de nova urbanització de cada sector, així com dels sistemes generals als quals es vincula.

Norma 3.3.3. Règim jurídic del sòl urbanitzable

1. Els aprofitaments atribuïts al sòl urbanitzable no podran ser materialitzats mentre no sigui aprovat el Pla Parcial corresponent a cada sector i s'hagin emplenats els deures vinculats a l'actuació de nova urbanització.
2. Una vegada aprovat definitivament i publicat el Pla Parcial i les seves normes urbanístiques el mateix serà vigent i executiu, quedant l'actuació de nova urbanització vinculada al règim establert en l'article següent.

Norma 3.3.4. El deure d'urbanitzar en les actuacions de sòl urbanitzable.

En les actuacions de transformació del sòl urbanitzable, el deure d'urbanitzar integra tant el cost de la urbanització interior del sector com les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors al sector. Igualment s'han de finançar -de manera proporcional- les obres per a l'ampliació o el reforç d'aquests sistemes que, en el seu cas, siguin necessàries per a assegurar la suficiència i funcionalitat de les xarxes generals garantint així la integració dels nous sectors en l'estructura urbana i en la gestió dels serveis urbans bàsics.

Igualment s'han de complir la resta de deures vinculats a l'actuació que s'expressen en l'apartat 2 de l'article 30 i en l'article 76 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balear (LUIB).

L'obligació de conservar la urbanització correspondrà a aquells sectors de sòl urbanitzable en els quals, al moment de finalitzar l'obra urbanitzadora, la superfície del seu perímetre sigui confrontant en més del 50% amb terrenys que es troben en la situació bàsica de sòl rural a

l'efecte del TRLSRU 2015. Aquesta obligació es mantindrà fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en el 50%, i correspondrà després la seva conservació al municipi, moment en el qual es retornaran les garanties constituïdes.

Norma 3.3.5. Actuacions aïllades en sòl urbanitzable

1. Tindran la consideració d'Actuacions Aïllades (AA) en sòl urbanitzable les d'execució directa de sistemes generals en sòl urbanitzable.
2. La identificació de l'àmbit d'aquestes actuacions s'estableix en aquest Pla General.

CAPITULO IV. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

Norma 3.4.1. Drets i deures vinculats a la titularitat de terrenys en sòl rústic.

1. Les persones propietàries del sòl classificat com a rústic tenen els següents drets:
 - a) A realitzar les activitats necessàries per a l'explotació agrícola, forestal, cinegètica i pecuària mitjançant l'ús dels mitjans tècnics i les instal·lacions adequades, d'acord amb la normativa específica, i sense que impliqui, en cap cas, la transformació de la seva condició o característiques essencials.
 - b) A desenvolupar, de forma limitada a les estrictes necessitats justificades degudament, les activitats d'edificació, construcció o instal·lació per dur a terme les activitats de l'apartat anterior i, excepcionalment, altres usos que s'autoritzin d'acord amb la legislació urbanística.
2. Les persones propietàries del sòl classificat com a rústic tenen els següents deures:
 - a) De conservar, mantenir i, si escau, reposar el sòl i la vegetació en les condicions necessàries per evitar riscos d'erosió, d'incendi o de pertorbació de la seguretat i de la salut públiques o del medi ambient i de l'equilibri ecològic i paisatgístic.
 - b) D'abstenir-se d'efectuar qualsevol activitat no controlada que pugui tenir com a efecte la contaminació del terra, l'aigua o l'aire.
 - c) D'executar els plans i programes que els resultin de compliment obligat, d'acord amb la legislació reguladora de les activitats.
 - d) De complir les obligacions i suportar, si s'escau, les càrregues que, per a l'exercici dels drets a què es refereix la lletra b) anterior, s'imposin en virtut d'allò que disposen les lleis.
 - e) De permetre a les administracions públiques competents, sense dret a indemnització quan no afectin activitats rendibles legalment desenvolupades, la realització de treballs de plantació i conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els desastres naturals.
3. Les persones propietàries de terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, a més de les limitacions al dret de la propietat pròpies dels terrenys assignats al sòl rústic comú, tenen les que es derivin del seu especial règim de protecció.

Norma 3.4.2. Actuacions aïllades en sòl rústic.

1. Tindran la consideració d'Actuacions Aïllades (AA) a sòl rústic les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl rústic.
2. La identificació de l'àmbit d'aquestes actuacions s'estableix en aquest Pla General si tenen caràcter de sistema general.

Norma 3.4.3. Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals.

1. L'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extractius o declarades d'interès general les genera una prestació compensatòria derivada de l'atribució d'un ús aprofitament excepcional atípic en aquesta classe de sòl. Queden exemptes aquelles activitats així reconegudes a la legislació de sòl rústic.
2. Els recursos obtinguts es destinaran necessàriament al patrimoni públic municipal de sòl, en els termes previstos en la legislació o a actuacions de millora paisatgística i mediambiental o de protecció del patrimoni històric en sòl rústic que s'hagin previst per aquest Pla o els seus instruments de desenvolupament. Amb caràcter preferent es destinaran a l'adquisició de les xarxes d'espais públics en sòl rústic, així com a la seva adequació i conservació.
3. Estaran obligats al pagament d'aquesta prestació les persones físiques o jurídiques que promoguin les activitats o els actes citats en l'apartat 1 anterior. En el moment de la concessió de la llicència municipal corresponent es reportarà una quantia del 10% de l'import dels costos d'inversió de la implantació efectiva, exclosa la corresponent a maquinària i equips.

Norma 3.4.4. Drets i deures de les persones propietàries de parcel·les en els nuclis rurals.

1. Les persones propietàries de parcel·les en nucli rural tindran idèntics drets que els reconeguts en l'apartat 1 de l'article 33 de la LUIB per al sòl rústic sempre que siguin compatibles amb l'edificació residencial.

D'igual forma, podran desenvolupar els usos característics, complementaris o compatibles amb l'edificació residencial permesos en la Norma 7.5.3 i condicionats al compliment dels requisits d'edificació establertes en el POD.

Les persones propietàries d'aquesta classe de sòl tindran dret a usar-ho i a dur a terme les actuacions compatibles amb el seu règim propi.

2. Fins a l'aprovació i execució del Projecte de dotació de serveis i integració ambiental no es podran autoritzar obres d'implantació de serveis ni d'edificació de nova planta o d'ampliació de les edificacions existents. Igualment, quedaran suspeses aquestes autoritzacions en els nuclis rurals inclosos en la delimitació del Parc Agrari fins que s'aprovi el seu Pla Especial d'ordenació.
3. Les persones propietàries de sòl estaran igualment obligades a sufragar el cost d'implantació de les obres i instal·lacions del Projecte de dotació de serveis i integració ambiental.

4. El Projecte de dotació de serveis i integració ambiental incorporarà un estudi de viabilitat econòmica i determinarà l'import que cada parcel·la haurà de satisfer en proporció a la seva superfície, edificabilitat materialitzada i capacitat edificatòria. Les autoritzacions de reforma, ampliació o nova edificació han de verificar el previ abonament de la quantitat proporcional.
5. Les persones propietàries podran constituir-se en associació o entitat que admeti la legislació per a col·laborar amb l'Administració en la gestió de les actuacions precisades en cada nucli.

CAPITULO V. RÈGIM DELS APROFITAMENTS

Norma 3.5.1. Definicions de l'aprofitament

1. L'aprofitament urbanístic objectiu (o total) d'una parcel·la o d'un àmbit espacial d'ordenació concret es determina mitjançant la suma dels productes de les edificabilitats (m^2 de sostre) corresponents a cadascun dels usos detallats dels quals siguin susceptibles, multiplicada pels coeficients de ponderació (ua/m^2 de sostre) respectius. A l'efecte de la determinació de l'aprofitament objectiu, només computaran els usos lucratiu.
2. L'aprofitament urbanístic públic és el derivat del deure de participació de la comunitat en les plusvàlues generades pel planejament.
3. L'aprofitament urbanístic subjectiu és el que correspongui a les persones propietàries integrades en l'actuació urbanística, i es determinarà com el resultant de descomptar de l'aprofitament objectiu o mitjà l'aprofitament públic que correspongui a l'administració.
4. Per a cada àmbit de les actuacions de transformació es determina pel Pla General (en el cas de sectors de sòl urbanitzable remesos a Pla Parcial i àrees de reforma interior remesa a Pla Especial) o, en el seu cas, pel Pla d'Ordenació Detallada (per a aquelles actuacions que ordenades detalladament) l'aprofitament mitjà (ua/m^2 de sòl), que serà el quocient de dividir l'aprofitament objectiu d'aquest àmbit calculat en els termes establerts en el número 1, per la superfície total de l'actuació urbanística (m^2 de sòl), descomptades, en el seu cas, les superfícies corresponents als sòls dotacionals públics preexistents que mantinguin aquesta qualificació pel nou planejament.
5. Els coeficients de ponderació relativa entre usos (ua/m^2 de sostre) es determinaran pel Pla per referència a l'ús característic, que és el que tenguí major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigni el valor de la unitat ($1 ua/m^2$ de sostre).

Als usos restants detallats previstos en l'actuació, se'ls assignarà valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl ($€/m^2$ de sostre) corresponents a cadascun d'aquests usos, d'acord amb els resultats de l'estudi de mercat.

Norma 3.5.2. Criteris per la delimitació d'Àrees de Repartiment en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable, la delimitació dels àmbits de repartiment de càrregues i beneficis o àrees de repartiment segueix els següents criteris:

1. Diferenciar àrees de repartiment en funció de l'ús global i tipologia edificatòria dominant, distingint-se les d'ús global residencial o mixt de les de serveis terciaris i industrials.

2. Establir àrees de repartiment per àmbits o zones territorials, distingint aquelles que han d'integrar diversos sectors per tenir posicions similars i configuracions tipus-morfològiques anàlogues (coincideixen, en aquests casos, amb les àrees de repartiment multisectorials), d'aquelles altres que han d'estar constituïdes per un únic sector (àrea de repartiment unisectorial) per comptar amb una caracterització específica o per disposar d'una ordenació equilibrada (ja sigui amb sistemes generals a l'interior o adscrits) i poden comptar amb una gestió més simplificada. No obstant això, aquells sectors que compleixin en el seu interior amb les exigències de sistemes generals del PTIM, preferentment constituirà un àmbit autònom d'àrea de repartiment.

Norma 3.5.3. Àrees de Repartiment en sòl urbà sotmès a actuacions de transformació

S'estableixen els següents criteris per la delimitació de les àrees de repartiment en sòl urbà sotmès a actuacions de transformació que seran concretats pel Pla d'Ordenació Detallada:

- 1r. Es diferenciaren les Àrees de Repartiment en funció de cadascuna de les tipologies d'actuacions urbanística:
 - a) Actuacions de Renovació Urbana (ARU).
 - b) Actuacions de Renovació Urbana Transitòries (ARU-T).
 - c) Actuacions de reforma interior (ARI).
- 2n. Es diferencien les àrees de repartiment en funció de l'ús global atribuït.
- 3r. Preferentment cada àmbit d'actuació de transformació constituirà una àrea de repartiment autònoma.

TÍTOL IV/

ELEMENTS FONAMENTALS DEL MODEL URBÀ I TERRITORIAL DE PALMA.

CAPÍTOL I. ELS USOS GLOBAIS DEL SÒL

SECCIÓ I. DEFINICIONS I CLASSIFICACIÓ D'USOS

Norma 4.1.1. Les disposicions sobre els usos

1. El Pla General estableix, als seus plànols d'ordenació, la localització espacial i, en aquestes normes, el règim general dels usos globals en el conjunt del terme municipal, així com les característiques principals de les diferents categories (usos detallats) en les quals es pot dividir cada ús global.
2. Correspon al Pla d'Ordenació Detallada (POD) el desenvolupament tant de les categories d'usos detallats com les seves condicions d'implantació i interrelació per zones als terrenys classificats com a sòl urbà i urbanitzable.
3. La regulació general de l'ús global dotacional s'estableix amb caràcter comú per al conjunt de les categories del sòl del municipi.
4. Per als àmbits inclosos en domini públic, la seva servitud i/o afecció s'ha d'estar al que es disposa a la legislació vigent en la matèria en cada cas.

Norma 4.1.2. Definicions d'usos

1. Pel seu grau d'especificació els usos es divideixen en:
 - a) Usos globals: corresponen als grups d'activitats i sectors econòmics bàsics: residencial, turístic, terciari, industrial i dotacional. Els usos globals permeten definir l'estructura d'ocupació del territori. L'assignació d'una qualificació d'ús global condicionarà l'assignació posterior d'usos detallats.
 - b) Usos detallats: correspon a les diferents categories en les quals es poden dividir els usos globals per a la seva aplicació en la zonificació i inclusió a les ordenances d'edificació pel Pla d'Ordenació Detallada i per Plans Parciais i Especials.
2. En relació amb la seva importància en la caracterització d'una Zona d'Ordenances o Sector:
 - a) Ús majoritari o predominant; es correspon amb el que disposa d'una major superfície edificable computada en metres quadrat de sostre. L'ús dominant, al temps, és a una zona l'ús característic per ser la seva implantació majoritària.
 - b) Ús compatible: és aquell que el planejament admet que pot coexistir amb l'ús majoritari sense que cap d'ells perdi les peculiaritats que li són pròpies, sense perjudici que la seva interrelació pugui obligar a fixar una restricció o limitació de la seva intensitat relativa respecte de l'ús dominant.

3. En relació amb la seva admissió per l'ordenació que estableix el Pla, els usos poden ser:
 - a) Usos permesos són aquells que són admesos pel planejament a cadascuna de les zones o àrees que divideixen el territori municipal ja sigui per ser l'ús principal o propi, bé per ser un ús compatible.
 - b) Usos condicionats són aquells que necessiten d'autorització prèvia per a ser permesos d'acord amb les limitacions expressades al planejament urbanístic i a la normativa sectorial d'aplicació.
 - c) Ús prohibit és aquell la implantació del qual no és permesa pel planejament ni tan sols acollint-se al tràmit d'interès general. Es consideren prohibits també els usos que estiguin així conceptuats per les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat. Tots els usos no inclosos com permesos o condicionats en cada règim d'usos es consideraran prohibits.
 - d) Ús provisional: correspon a l'ús que, de forma excepcional, s'autoritza amb un caràcter no permanent en el sòl, que no requereix obres ni instal·lacions permanents, i no dificulta l'execució del planejament, en els termes que estableix la legislació.
4. En relació amb la seva rendibilitat econòmica, els usos poden ser:
 - a) Usos lucratiu, són aquells, l'existència dels quals dona lloc a rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat;
 - b) Usos no lucratiu, són els que, pel seu contingut o destinació no poden donar lloc a rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat.
5. Segons la seva titularitat, els usos són:
 - a) Usos de domini públic: el que el planejament determina una titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius que es consideren d'interès públic i social.
 - b) Usos de domini privat; el que el planejament determina una titularitat privada de la resta dels usos assignats no inclosos a la lletra anterior.
6. Segons la seva utilització, els usos són:
 - a) Ús Públic, és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat mitjançant els mecanismes que a aquest efecte estableix la Llei.
 - b) Ús Col·lectiu, és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada amb caràcter públic o semipúblic i al qual s'accedeix per la pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.
 - c) Ús Privat, és el que es desenvolupen els particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

Norma 4.1.3. Classificació dels usos globals

1. A l'efecte de la qualificació urbanística general de les diferents zones del territori, el present Pla estableix els següents usos globals sobre la base de les característiques funcionals:
 - 1.1. ÚS GLOBAL RESIDENCIAL (RE). L'ús residencial és el que s'estableix en edificacions destinades a l'estada permanent de les persones. El Pla assigna l'ús global residencial als àmbits en els quals la seva edificabilitat majoritàriament es destina a habitatges.
 - 1.2. ÚS GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARI (IN). És el que caracteritza a una zona o sector que té com a usos principals aquells propis del sector secundari; és a dir, les activitats destinades a l'obtenció, elaboració, transformació, manteniment, reutilització o reparació de productes, així com l'aprofitament, recuperació o eliminació de residus o subproductes; inclou les funcions tècniques, gestores i econòmiques lligades a l'activitat principal, com ara la reparació, guarda o dipòsit de mitjans de producció i matèries primeres, així com l'emmagatzematge de productes acabats. Així mateix, inclou les activitats independents l'objecte principal de les quals és el dipòsit, guarda, custòdia i distribució de béns, productes, i mercaderies. També s'inclouen les activitats vinculades a la indústria telemàtica, les d'avantguarda (biotecnologia, medicina, indústria tecnològica, etc.) així com altres centrades en la recerca i desenvolupament.
 - 1.3. ÚS GLOBAL TERCIARI (ST). És el que caracteritza a una zona (o sector) per estar majoritàriament destinada a activitats lucratives relacionades amb el comerç de béns de consum, la prestació de serveis privats, l'activitat administrativa d'iniciativa privada i les activitats lligades a la vida d'oci i relació i no incloses dins l'ús global turístic.
 - 1.4. ÚS GLOBAL TURÍSTIC (TU). L'ús turístic és el constituït per les activitats la destinació de les quals és l'allotjament ocasional i transitori que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats. S'inclouen en aquest ús els establiments turístics d'allotjament en sòl urbà definits a la legislació vigent en matèria de turisme.

S'entén per ús global turístic l'atribuït de manera dominant a una àrea urbana o sector per comptar de manera dominant amb una edificabilitat destinada als usos turístics reconeguts per la legislació de turisme.
 - 1.5. ÚS DOTACIONAL (DO): Comprèn les diferents activitats, siguin públiques o privades, destinades: a proveir a la ciutadania prestacions socials que facin possible el seu desenvolupament integral i benestar, a garantir l'esbarjo i esplai de la població mitjançant espais esportius i zones verdes que -al temps- contribueixin a l'equilibri ambiental així com dotar de les infraestructures i serveis necessaris per a la funcionalitat urbana.
2. L'ús global és desenvolupat en usos detallats. Correspon al POD desenvolupar la regulació dels usos detallats respectant les determinacions que es contenen en aquest Pla.
3. L'assignació per aquest Pla General d'usos globals o característics a una àrea o sector ha de ser respectada pel planejament derivat al qual correspongui establir la seva ordenació detallada i que estarà obligat a atribuir l'edificabilitat majoritària als usos detallats propis de l'ús global assignat dins dels límits establerts a la Fitxa d'Ordenació i Gestió annexa

a les Normes d'aquest Pla; igualment podrà atribuir la resta de l'edificabilitat a aquells altres usos detallats diferents al dominant, que siguin compatibles. La fitxa pot exigir una edificabilitat mínima que necessàriament ha de destinar-se a un ús detallat compatible concret.

CAPÍTOL II. ADAPTACIÓ DEL PLA GENERAL ALS PLANS SECTORIALS DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA I COMERCIAL

SECCIÓ I. ADAPTACIÓ AL PIAT EN LA REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS.

Norma 4.2.1 Ordenació urbanística de l'ús turístic per a la Zona de Palma Capital.

A l'efecte de l'ordenació de l'ús turístic, per a l'àmbit delimitat en els Plans com a Zona "Palma Capital" s'estableixen les següents determinacions que han de ser desenvolupades pel POD:

1. La zona de Palma Capital se subdivideix pel POD a l'efecte d'establir determinacions detallades en les següents subzones: subzona Centre Històric, subzona Litoral de Ponent, subzona Sector Nou Llevant-Façana Marítima i Subzona resto d'àrees urbanes.
2. Sent la Densitat Turística Total actual de la Zona Palma Capital de 4,02 places/hectàrea, incloent-hi places d'allotjament turístic i places d'estada turística en habitatge (ETV), s'estableix per aquest Pla com a Densitat Turística Total proposada la de 4,56 places/hectàrea per al període programat de 16 anys. La proposta del POD no podrà suposar en el seu conjunt (places en establiments turístics i ETV) un creixement superior 2.231 places.

La densitat específica d'allotjaments en establiments turístics a Palma Capital s'estableix en 3,94 places/hectàrea per a un període programat de 16 anys.

La densitat màxima total específica de places d'estada turística en habitatge (ETV) en la Zona de Palma Capital s'estableix en 0,62 places/hectàrea.

3. La distribució de la densitat d'allotjament turístic s'ha de realitzar pel POD atesos els nivells d'intensitat d'allotjament turístic ja existents en cada subzona i en congruència amb els objectius de revitalització de determinades subzones o de pacificació d'altres (per excés d'oferta actual).
4. En les subzones que comptin amb una densitat superior a quinze places d'allotjament turístic per hectàrea (Centre Històric i Litoral de Ponent) s'establiran limitacions dirigides a preservar l'ús detallat d'habitatge que és el principal en les zones residencials de la Zona Palma Capital.

No obstant això, s'admet la implantació o l'ampliació de nous allotjaments turístics en edificis catalogats de conformitat amb les prescripcions de la Disposició Addicional 10a de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears. El POD ha d'establir les condicions per a l'efectivitat d'aquest destí assegurant que l'exercici d'aquesta compatibilitat no suposi la pèrdua d'un nombre rellevant d'habitatges existents.

5. En la subzona Sector Nou Llevant-Façana Marítima s'establiran limitacions per a evitar la supressió del nombre d'habitatges previstos en el planejament en les parcel·les amb ús principal residencial, així com establir superfícies màximes d'edificabilitat amb destinació a l'ús d'allotjament turístic en qualsevol zona d'ordenança.

Norma 4.2.2 Ordenació urbanística de l'ús residencial i el turístic per a la Zona Turística 7.2 Platja de Palma-Can Pastilla.

1. A l'efecte de l'ordenació de l'ús residencial, en la Zona Turística 7.2 Platja Palma-Can Pastilla la densitat de població s'estableix per a cadascuna de les Zones d'Ordenació Urbanística que delimita aquest Pla General en el plànol d'ordenació estructural.

Els paràmetres d'edificació i ús aplicables són els derivats d'aquest Pla General i el seu desenvolupament en el Pla d'Ordenació Detallada.

2. S'estableix com a màxima Densitat Turística Total de la Zona Turística 7.2 Platja Palma-Can Pastilla, la ràtio de 89,72 places/hectàrees incloent places d'allotjaments en establiments turístics i les places d'estades turístiques en habitatges (ETH). Es correspon amb un total de 36.446 places en allotjaments d'establiments turístics i 578 places ETH, en 412,86 hectàrees.

La densitat màxima específica d'allotjaments en establiments turístics en la Zona Turística 7.2 Platja de Palma-Can Pastilla s'estableix en 88,32 places/hectàrea que no supera la densitat total habilitada pel planejament al moment d'entrada en vigor del PIAT.

La densitat màxima específica de places d'estada turística en habitatge (ETH) en la Zona Turística 7.2. Platja Palma-Can Pastilla s'estableix en 1,40 places/hectàrea.

3. Les determinacions del POD sobre densitat turística màxima de les diferents actuacions de transformació, així com l'índex d'intensitat (de parcel·la neta) d'allotjament turístic, s'ajustarà als següents paràmetres:
 - 3.1. La densitat turística màxima a nivell global de places turístics per a la Zona Turística 7.2 Platja Palma-Can Pastilla: serà d'un màxim de 80 places/hectàrea per a les noves actuacions urbanístiques de transformació; no obstant això, en les àrees de reforma interior, s'estableix un màxim de 90 places/hectàrea.
 - 3.2. En sectors de sòl urbanitzable i actuacions de transformació del sòl urbà (sigui d'ús residencial o turístic), l'Índex d'intensitat (neta) d'allotjament turístic (IIAT) per parcel·la (nombre de places turístiques en nous establiments d'allotjament turístic en una parcel·la): 1 plaça per cada 40 m² de superfície construïda. Igualment es disposarà d'una plaça turística per 60 m² de solar.
 - 3.3. L'Índex d'intensitat (neta) d'allotjament turístic (IIAT) per parcel·la en les actuacions de reforma interior serà com a màxim: 1 plaça per cada 40 m² de superfície construïda.
 - 3.4. En sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació, l'Índex d'intensitat (neta) d'allotjament turístic (IIAT) per parcel·la serà l'establert en la zona d'ordenança aplicable que en cap cas serà superior a 1 plaça per cada 40 m² de superfície construïda.
4. El POD podrà redistribuir el nombre de places d'allotjament turístics corresponents a parcel·les no edificades del sòl urbà i als àmbits de les actuacions de transformació no executades del planejament anterior.
5. La implantació del Centre d'Interpretació del Parc Agrari del Pla de Sant Jordi i el Centre d'interpretació de la marina i els barrancs podrà localitzar-se en qualsevol dels terrenys qualificats com a equipaments socioculturals pel POD en l'àmbit del sòl urbà de Platja de Palma. No obstant això, el Pla Especial del Parc Agrari podrà establir una localització específica per als esmentats Centres d'Interpretació.

Norma 4.2.3 Ordenació urbanística de l'ús turístic en Sòl Rústic.

1. Només es permet l'ús turístic com ús complementari i en les categories de sòl rústic que admeti expressament aquest ús i en edificis existents. Les modalitats permeses són hospederia, d'albergs o refugis en les modalitats de gestió admeses pel PIAT i l'allotjament de turisme rural només quan sigui complementària i vinculada a una explotació agrària preferent.
2. De conformitat amb el PIAT (article 27,2) es prohibeix implantar establiments d'allotjament hotel·ler i apartaments turístics o ampliar la capacitat d'allotjament dels existents.
3. L'autorització de nous establiments d'allotjament de turisme rural o l'ampliació de capacitat dels existents està subjecta al compliment de les condicions establertes en l'apartat 3 de l'article 27 del PIAT vigent.
4. L'índex d'intensitat en sòl rústic: és d'1 plaça/30 m² de superfície construïda.
5. Al sòl rústic no protegit de categoria d'Àrea de Transició localitzat a la Zona Turística 7.2. Platja de Palma-Can Pastilla es podrà autoritzar la instal·lació d'un centre d'equipament esportiu per donar suport al sector turístic i amb garantia de la seva integració paisatgística. L'edificabilitat de les construccions no podrà ésser superior a 2% de la superfície de la parcel·la, la superfície ocupada per les edificacions no podrà superar el 4% de la superfície de la parcel·la i no podrà ser objecte de transformació una superfície més gran a una hectàrea per el nou equipament. Igualment, es poden autoritzar centres de turisme actiu i de caràcter cultural amb el mateix règim de limitació d'edificacions. Especialment, es podran destinar a aquests fins les zones d'antigues pedreres, sempre que s'acompanyin amb proposta de recuperació ambiental i posada en valor paisatgístic.

Per a l'autorització en la zona de transició de Platja de Palma d'activitats esportives, recreatives, culturals o altres que necessiten disposar de grans superfícies de sòl i siguin de necessari emplaçament en sòl rústic, es tramitarà un pla especial d'adequació i integració paisatgística, sempre que la parcel·la compta amb una superfície mínima de 5 hectàrees.

Norma 4.2.4 Criteris sobre la implantació d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial (ETH).

1. Les directrius que ha de seguir el Pla d'Ordenació Detallada per a la delimitació definitiva de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques en habitatges (ETH) són:
 - 1.1. La comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial únicament es pot realitzar en tipologia d'habitatges unifamiliars. Igualment, per raons de sostenibilitat ambiental i compatibilitat, el POD pot ampliar la prohibició a la tipologia d'unifamiliar entre mitgeres en parcel·les localitzades en Nuclis Urbans Tradicionals i àrees urbanes similars o bé, limitar l'activitat a la modalitat ETH 60.

Així mateix a les zones de Centre Històric, API Santa Catalina, API Es Jonquet, PERI El Terreno PGOU 1998, API La Soledat i Polígon de Llevant i àrees urbanes similars el POD podrà limitar l'activitat a la modalitat ETH 60.

En la resta de zones de Palma es permet la ETH-365 (excepte les zones marcades com ETH-60) sotmeses als condicionants de densitat establerts en aquest Pla i, en el seu desenvolupament, pel POD.

- 1.2. En l'àmbit de la zona de la Platja de Palma declarada zona turística saturada i madura tipus 1 pel PIAT, la comercialització d'ETH es limitarà pel POD exclusivament a la modalitat ETH-60.
2. En l'àmbit del sòl rústic comú. Amb caràcter general en aquest àmbit únicament s'admetrà la modalitat d'ETH en habitatges unifamiliars legalment existents anteriors a 27-07-2018 vinculades a actuacions de rehabilitació de l'edificació i incorporació de mesures de millora del medi rural.
3. En tot cas, són àmbits exclosos per a la comercialització d'ETH.
 - a) El sòl rústic protegit.
 - b) Les parcel·les d'ús urbanístic diferent del residencial i turístic.
 - c) Les parcel·les d'ús residencial sotmeses o que hagin estat sotmeses al règim de protecció oficial o a preu taxat o que es corresponguin amb la reserva d'habitatge protegit establert pel Pla en actuacions de transformació urbanística.
 - d) Les edificacions existents sense títol urbanístic que habiliti a la seva construcció o ús.
 - e) Els terrenys subjectes a servitud acústica aeronàutica.
 - f) Els àmbits de nuclis rurals.
4. El POD pot ampliar els supòsits d'exclusió i les condicions per a l'autorització en les localitzacions en què s'admeti l'ETH.
5. El POD establirà la densitat específica d'ETH en les diferents zones de Palma de conformitat amb els criteris del PIAT.

SECCIÓ II. ADAPTACIÓ AI PECMA DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL EN MATÈRIA DE REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL.

Norma 4.2.5 Adaptació al Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa).

1. El sistema comercial de Palma està conformat pels següents elements:
 - a) Els Equipaments Comercials de gran grandària (EC. Tg).
 - b) Els Equipaments Comercials d'abast territorial (EC .At).
 - c) Els Mercats Municipals (EC MM).
 - d) Els àmbits o parcel·les amb qualificació comercial d'ús ple capaços d'albergar usos comercials majors de 1.500 m² de superfície comercial.
 - e) Aquelles instal·lacions de titularitat pública o privada que per les seves característiques i impacte sobre l'activitat comercial es puguin considerar com a tals.
 - f) Altres àrees de rellevància comercial
2. El present Pla General identifica els establiments comercials que per la seva incidència tenen la consideració (per al PECMa d'Equipament Comercial) d'abast territorial (EC At): tant els d'abast territorial comarcal -EC. Atc- (amb una superfície comercial total entre 4.001 m² i 13.000 m²) com els Equipaments Comercials d'abast territorial insular -EC. Ati- (amb una superfície comercial total d'entre 13.001 m² i 40.000 m²).
3. A més dels equipaments comercials d'abast territorial, aquest Pla identifica com a integrants del sistema comercial del municipi:
 - a) La xarxa de mercats municipals.

- b) Altres àrees de rellevància comercial similars amb incidència estructural: el centre cívic L'Excorçador i els eixos cívics.
- 4. El Centre Comercial Urbà de Palma s'integra, com a àrea de rellevància territorial, com a element fonamental del sistema comercial. No obstant això, el Pla General no realitza la delimitació precisa de l'àmbit del Pla de Centre Comercial Urbà -PCCU- (instrument de política urbana comercial). La delimitació del PCCU serà coincident amb la proposta que formuli l'òrgan de gestió del mateix una estigui constituït.
- 5. En compliment del PECMa es delimitaran pel POD els establiments comercials localitzats en el municipi de Palma que tenen la consideració d'Equipament Comercial de grandària gran (els que compten amb una superfície comercial entre 1.501 m²-4000 m²).
- 6. El present Pla General assumeix la delimitació de Nivells que a l'efecte de zonificació comercial fa el PECMa per al terme municipal de Palma, no considerant necessari realitzar proposta de modificació de la delimitació de zones (article 16 PECMa). Igualment s'assumeixen les superfícies màximes d'equipament comercial establertes en el PECMa en els diferents nivells que existeixen a Palma.

S'aplicaran els factors limitants de l'entorn de Palma establerts en l'Annex III del PECMa per a l'autorització de nous equipaments comercials i, especialment, es respectarà la franja assenyalada en la zonificació del PECMa, en la qual resulta limitada qualsevol equipament comercial d'abast territorial.

Norma 4.2.6 Criteris en relació amb la regulació d'establiment comercials del Pla d'Ordenació Detallada i altres instruments de desenvolupament.

- 1. En la regulació de l'ús comercial el Pla d'Ordenació Detallada desenvoluparà les condicions urbanístiques establertes en els apartats següents que són necessàries en raó de la millor ordenació urbana-territorial del citat ús a fi d'assegurar la seva integració pacífica en l'estructura urbana -amb garanties d'accessibilitat i suficiència de serveis urbans-, de garantir el compliment de requisits mínims de sostenibilitat i mobilitat i, en el seu cas, per raons vinculades a la protecció del patrimoni històric.
- 2. Només es permetrà la implantació de nous Equipaments Comercials en parcel·les que tinguin la condició de solar.

Conforme al PECMa, els equipaments comercials han de presentar en la seva tramitació com a documentació complementària un estudi de mobilitat si es cau (com a grans centres generadors de mobilitat), així com una estimació del seu impacte i mesures a desenvolupar.

- 3. La implantació d'un nou equipament comercial d'abast territorial (a més de complir les condicions establertes en la legislació de comerç vigent i en el PECMa vigent en el moment de resoldre la sol·licitud) des del punt de vista urbanístic requerirà:
 - a) La parcel·la ha de comptar amb Pla que estableixi la seva ordenació detallada amb una qualificació urbanística en el qual l'ús comercial sigui el principal o predominant, o bé, comptar amb una altra qualificació amb la qual resulti compatible, sempre que, en aquest cas, s'ajusti al límit màxim de compatibilitat de l'ús establert pel planejament. En tot cas, ha d'acreditar-se la capacitat d'acolliment del sistema viari principal de l'àrea, avaluant-se l'impacte sobre el sistema de mobilitat, així com les capacitats de les xarxes de subministraments o cicle de l'aigua i altres serveis urbans.

- b) Per als establiments comercials (individuals o col·lectius), amb superfície de venda superior a 4.000 m² s'ha d'elaborar un estudi de mobilitat generada.
 - c) A més, des del punt de vista de la sostenibilitat els equipaments comercials han de minimitzar el consum energètic directe i complir amb les previsions de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de Canvi Climàtic i Transició Energètica.
4. En els sectors de sòl urbanitzable d'ús global residencial, el Pla Parcial que desenvolupi la seva ordenació detallada, haurà de garantir el principi de proximitat i integració del comerç amb les àrees residencials.

En les fitxes del Pla General s'estableix per a cada sector l'edificabilitat mínima amb destinació a usos de serveis terciaris. No obstant això, en tot cas, l'edificabilitat amb destinació específica per a ús comercial que ha de preveure el Pla Parcial serà com a mínim el 6% de l'edificabilitat total del sector per a assegurar la presència del comerç de proximitat i afavorir la mobilitat sostenible. En cap cas, als sectors d'ús global residencial l'edificabilitat destinada a ús comercial no podrà superar el 30% de l'edificabilitat total.

L'edificabilitat comercial es disposarà almenys en un 50% en planta baixa. Quan l'ús comercial es comparteixi amb altres usos en un mateix edifici, se situarà preferentment en planta baixa.

5. En els sectors de sòl urbanitzable d'ús global terciari o d'ús global turístic, l'edificabilitat destinada a ús comercial no podrà superar el 30% del total de l'edificabilitat atribuïda al sector.
6. En els sectors de sòl urbanitzable d'ús global industrial es podrà situar parcel·les amb ús comercial detallista orientat al servei de l'àmbit industrial, que no podran suposar més d'un 5% de l'edificabilitat total del sector i situats en parcel·les amb ús comercial ple.

El Pla Parcial del sector d'ús global industrial podrà assignar usos comercials lligats a l'activitat productiva, amb un màxim del 30% de la superfície edificable de la parcel·la en què se situen.

El Pla Parcial podrà permetre admetre la implantació d'usos comercials especials; no obstant això, queda limitat a un màxim del cinc per cent de l'edificabilitat del sector i, en tot cas, en parcel·les que no superin els 1.500 m² de superfície comercial útil d'exposició i venda. Igualment podrà autoritzar el Pla Parcial la implantació d'establiments comercials destinats exclusivament al comerç majorista fins a un màxim del cinc per cent de l'edificabilitat del sector.

El Pla Parcial evitarà l'acumulació o proximitat entre activitats productives o de magatzematge, i usos comercials de gran afluència, que puguin produir situacions de risc. Les parcel·les amb usos comercials seran identificades pel Pla Parcial i haurà de disposar en una localització idònia en relació amb l'espai públic, i degudament integrades en el sistema de mobilitat pública.

7. En les actuacions de renovació urbana previstes pel Pla General, el Pla Especial que estableixi la seva ordenació detallada aplicarà en matèria d'usos comercials els mateixos criteris que es disposen en els apartats anteriors per als Plans parcials en funció de l'ús global atribuït a l'àrea de renovació urbana.

8. En els Plans Parcial i Plans Especials que estableixin l'ordenació de sectors o àrees de renovació o reforma urbana d'ús global diferent al residencial (o turístic) en els quals es disposi com a ús predominant comercial en la qual en qualsevol tram de 250 m de vial, puguin implantar-se un o diversos equipaments comercials el sumatori de superfície dels quals edificada aconseguixi els 4.000 m², es considerarà una àrea planificada d'acumulació d'equipament comercials i el Pla Parcial o, en el seu cas, el Pla Especial, establirà unes condicions d'implantació comercial específiques que complirà els requeriments establerts en l'article 49 del PECMa.

Correspon al POD delimitar les àrees d'acumulació comercial informal. En el cas d'implantació d'un equipament comercial en una àrea d'acumulació informal delimitada en el POD (per complir els requisits de l'article 13. 3.b del PECMa) la memòria tècnica del projecte corresponent incorporarà com a mínim al contingut establert en l'article 67 del PECMa i haurà d'avaluar conjuntament amb l'activitat proposada els usos comercials plens ja implantats i els previstos específicament pel pla.

9. Es tindran presents, per a l'admissibilitat de l'ús comercial, les limitacions que, per a la implantació d'equipaments comercials d'impacte territorial comercial, es deriven dels articles 17 i 18, així com els factors limitants a l'entorn de Palma, establerts en l'Annex III (i la seva delimitació gràfica de l'Annex I) del PECMa.
10. El POD es limitarà a reconèixer els equipaments comercials de grandària gran o d'abast territorial existents implantats de conformitat amb el planejament anterior. En conseqüència, les noves qualificacions d'ús comercial per implantar els esmentats tipus d'equipament comercial hauran de ser formulades al Pla Parcial corresponent dels sectors de nova urbanització o Pla Especial de les actuacions de reforma interior o de renovació urbana previstos en aquest Pla General i dins dels límits indicats en aquestes normes i en les fitxes sobre limitacions de l'edificabilitat de serveis terciaris i incorporant l'estudi de mobilitat generada previst a l'article 69 del PECMa.

CAPÍTOL III. RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS I ALTRES ELEMENTS AMB INCIDÈNCIA TERRITORIAL

SECCIÓ I. SISTEMES GENERALS DEL PLA

Norma 4.3.1 Definició i estructura dels Sistemes Generals.

1. Els Sistemes Generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableix el Pla General, conforme al model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.
2. D'acord amb el model urbà adoptat, el Pla estableix els següents tipus de Sistema Generals:
 - Sistema General d'Equipament Comunitari (SGEC)
 - Sistema General d'Espais Lliures (SGEL)
 - Sistema General de Comunicacions (SGCM)
 - Sistema General d'Infraestructures (SGIF)
 - Sistema General Serveis Urbans (SGSU)
3. Els Sistemes Generals definits pel Pla General es delimiten als plànols d'ordenació, amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats en l'apartat anterior i s'inclouen en les diferents classes de sòl a l'efecte de la seva valoració i obtenció.

Norma 4.3.2 Regulació dels Sistemes Generals.

1. La inclusió de terrenys i edificacions com a Sistema General comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen en la trama urbana.
2. La regulació particular de cadascun dels usos al fet que es vinculen els elements dels Sistemes Generals, incloent-hi les condicions que s'hauran de respectar en la seva execució, es contenen en el present Títol, així com en les Fitxes de Gestió de Sistemes Generals que s'incorporen com a Annex.

Norma 4.3.3. Sistema General d'Equipament Comunitari (SGEC).

Els Sistemes Generals d'Equipament Comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics al servei de tot el Municipi. S'identifiquen en els Plànols d'Ordenació i es divideixen, per la seva funció, en els següents tipus:

1. SOCIOCULTURAL (SC). Comprèn els equipaments públics culturals de nivell o àmbit urbà. S'inclouen també els centres cívics (tipus S'Escorxador), palaus de congressos i els recintes firals d'exposicions.
2. DOCENT (DO). Comprèn els centres en terrenys de domini públic destinats a l'ensenyament al servei de tot el municipi, com ara Universitaris, Conservatoris i Centres d'Educació Especial o Tallers del mateix tipus.
3. SANITARI (SA). Comprèn els grans equipaments de nivell ciutat destinats a la prestació del servei de salut. Integra als centres sanitaris d'ús i domini públic que continguin residència de malalts o assistits, o que ostentin un alt grau d'especialització.
4. ASSISTENCIAL (AS). Comprèn els equipaments de nivell ciutat, comarcal o insular, destinats a prestar serveis d'atenció i cura a les persones, com ara les residències de persones majors, de tractament de dependències i d'assistència social en general, etc., que es prestin en terrenys amb qualificació d'equipament comunitari de domini públic.
5. ESPORTIU (DE). Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat de domini públic.
6. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL (AI). Comprèn els centres i dependències administratives o polítiques de domini públic, adscrites al funcionament del Govern Central i altres Departaments Ministerials, del Govern Autònom, les seves Conselleries i de l'Ajuntament.
7. ALLOTJAMENT DOTACIONAL (AD). Tenen caràcter de sistema general, els centres públics identificats en el Pla que es localitzen en terrenys de domini públic amb destinació a resoldre de manera transitòria la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència d'especialment vulnerables, sense que en cap cas puguin destinar-se a residència habitual o permanent dels beneficiaris. No tenen caràcter de sistema general aquells altres allotjaments dotacionals que puguin desenvolupar-se com a ús compatible en parcel·la qualificada amb un altre ús dotacional
8. MERCATS MUNICIPALS (MM). Instal·lacions de titularitat pública destinades a proveir productes d'alimentació per al proveïment de la població. S'inclouen els mercats municipals; s'exclou d'aquesta categoria la instal·lació de MercaPalma que per la seva singularitat (centre majorista de proveïment) s'adscriu a la categoria de sistema general de serveis públics.

9. EQUIPAMENT D'ECONOMIA SOCIAL (ES) Es tracta de centres públics destinats a la promoció d'activitats econòmiques i creació d'ocupació, com ara: Escoles Taller, Cases d'Oficis, Vivers d'Empreses, etc.
10. MULTIFUNCIONAL (MF). Són equipaments d'ús i domini públic destinats a la ciutat de caràcter complex que integren, en una sola instal·lació - parcel·la, almenys dos usos dotacionals complementaris d'entre els següents usos detallats: Sociocultural, Docent, Sanitari, Assistencial, Esportiu, Administratiu - Institucional, Allotjament Dotacional Mercat Municipal o Equipament d'Economia Social. L'Administració ha de justificar en la Memòria del projecte d'execució de l'Equipament, la complementarietat dels diversos usos que integra, la seva compatibilitat des del punt de vista ambiental, de mobilitat i de funcionalitat. No obstant això quan en la fitxa de gestió de la parcel·la de l'equipament multifuncional s'estableixi ja una agrupació determinada d'usos dotacionals, el projecte ha d'acollir almenys els esmentats usos i justificar la compatibilitat dels altres complementaris que es proposin integrar.

Norma 4.3.4. Regulació del Sistema General d'Equipament Comunitari (SGEC).

1. Els sistemes generals d'equipament es destinaran al tipus dotacional específic (d'entre els previstos en la Norma anterior) que es trobi indicat en el plànol d'ordenació estructural o, en el seu cas, en la Fitxa del sistema.
2. Les condicions d'edificació i compatibilitat de cada sistema general d'equipament s'identifiquen en la Fitxa específica, segons l'ordenació detallada assignada.
3. No obstant això, en aquestes Normes o en la Fitxa de cada Sistema General es podrà establir un règim específic de compatibilitat i condicions d'implantació, que serà de preferent aplicació.
4. En els sistemes generals d'equipaments esportius amb graderies i en els sistemes generals socioculturals, es podrà destinar un màxim del vint i cinc per cent de l'edificabilitat assignada a la parcel·la a l'ús de serveis de terciaris i sense capacitat de segregació.
5. En el sistema general S'Escorxador (SGEC-SC—P 46-07 E), a més de l'ús sociocultural es consideren usos principals el sanitari i el recreatiu conforme es va establir en la Modificació del PGOU 1998 aprovada definitivament 28 de novembre de 2019. El POD respectarà, igualment, l'ordenança establerta per a l'ordenació de l'edificació en l'esmentada Modificació: EQ0c, corresponent a equipament catalogat.
6. En les parcel·les de Mercats Municipals qualificades de sistemes generals es pot destinar a usos compatibles de restauració fins a un màxim del vint-i-cinc per cent (25%) de la superfície de venda i exposició. Aquesta regulació podrà ser aplicada pel POD aquells mercats municipals que no tinguin la consideració de sistemes generals.
7. Les condicions d'ordenació detallada del Sistema General del campus de la Universitat (43-01-E; SGEC/DO-P) s'estableixen mitjançant Pla Especial. El Pla Especial vigent aprovat definitivament el 30-11-1987 serà objecte de modificació amb la finalitat de realitzar una distribució eficient de l'edificabilitat aprovada, millorar les relacions amb l'ordenació del Parc-bit, ajustar l'ordenació del campus al traçat definitiu de la línia metre (que resulti aprovat per l'òrgan competent per a això) i assegurar la preservació del sistema hidràulic de la Font de la Vila conforme als requeriments derivats de la declaració de BIC.

El Pla Especial d'ordenació del sistema general d'equipament Son Llatzer (SGEC/SA-P 84-03-E) ha de considerar els paràmetres establerts en l'expedient de declaració d'interès general aprovat el 19/12/1995 pel Consell Insular de Mallorca.

8. Les condicions dels sistemes generals en sòl rústic s'ajustaran les determinacions del Títol VII d'aquestes Normes, així com les específiques que, en el seu cas, disposin el POD per als equipaments en sòl rústic.
9. En els sistemes generals d'equipaments existents es poden realitzar les obres de conservació, consolidació, rehabilitació i reforma. Es podran realitzar les obres d'ampliació que precisin dins del límit d'edificabilitat atorgat per la zona d'ordenança d'equipament atribuïda pel POD a la parcel·la. No obstant això, les edificacions catalogades estan subjectes al seu règim específic de preservació.
10. El Sistema General d'Equipament d'ús Multifuncional de Son Banya (78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P i 78-06-P) s'ordenarà mitjançant Pla Especial. Per a la seva redacció es tindran en compte les següents determinacions:
 - L'ocupació màxima serà del 75%
 - L'edificabilitat no superarà 1,20 m²/m²
 - S'hauran de respectar totes les afeccions del sistema general aeroportuari i sistemes de navegació aèria regulades a la Norma 4.3.8

Norma 4.3.5. Sistema General d'Espais Lliures (SGEL), Definició.

El sistema general d'espais lliures comprèn els terrenys i instal·lacions destinades a esbarjo i la salut de la població i a dotar de millors condicions ambientals al conjunt de la ciutat de Palma. Integra, d'una part, els espais lliures públics destinats a l'oci de la població i a la protecció dels ecosistemes naturals, així com al manteniment de les condicions higièniques, microclimàtiques i estètiques de la ciutat; i d'una altra part, comprèn els espais lliures públics, no necessàriament enjardinats, i destinats a facilitar la relació social, l'esbarjo i les activitats recreatives de la ciutadania.

Norma 4.3.6. Regulació del Sistema General d'Espais Lliures (SGEL)

1. El règim d'usos i edificació del sistema general d'espais lliures és l'establert en aquesta norma i en les fitxes de sistemes generals annexes, a més s'aplicarà la normativa específica que incideixi en els terrenys.

Els Sistemes Generals d'Espais Lliures que s'identifiquen en el Pla integren els Parcs (dimensió mínima de 15.000 m²) i Jardins (de 1.000 m² a 15.000 m²) que compten amb funcionalitat general. El seu codi és PJ.

No obstant això, els terrenys pertanyents al domini públic marítim-terrestre que es qualifiquen de Sistema Generals d'Espais Lliures Litoral s'identifiquen amb el codi SGEL-L i la seva utilització s'ajustarà al que s'estableix en Títol III de la Llei de Costas, de conformitat amb la previsió de la Norma 6.2.5 apartat 1; en cap cas, donada la seva condició demanial, participen dels mecanismes derivats de la gestió urbanística.

Igualment, els terrenys pertanyents al domini públic hidràulic qualificats de sistema general s'ajustaran amb caràcter preferent al règim jurídic que deriva de la legislació específica d'aigües.

2. Als parcs s'hauran de respectar i integrar, amb el major nivell possible, els preexistents elements naturals o naturalitzats singulars. La reforestació es realitzarà amb espècies de baix requeriment hídric.
3. Es respectarà, sempre que mantinguin la suficient entitat per a ser conservats o reconvertits en el seu ús, els elements de construcció tradicional significatius dels aprofitaments

agraris, productius, infraestructurals o de qualsevol altre ús que servissin de referència testimonial de la situació, funcionalitat i ús original o històric dels terrenys.

4. Els nous Parcs es dissenyaran de manera que tinguin un baix cost de manteniment i promovent en tot moment la cobertura vegetal i la fertilitat del sòl.
5. Amb caràcter general, als parcs de sistemes generals es poden permetre la implantació d'altres usos públics d'equipaments esportius descoberts i sense graderies, en una ocupació no superior al cinc per cent (5%) de l'àmbit.

Així mateix s'admet com a compatible la implantació d'equipaments coberts vinculats a la recerca i divulgació ambiental (aules de natura i d'ecologia urbana) sempre que no ocupin una superfície superior a l'u per cent (1%) del Parc i es localitzin en les zones de menor valor natural. A més de les anteriors compatibilitats, s'admetrà igualment una ocupació d'un màxim del zero cinc per cent (0,5%) de la superfície del parc per a instal·lacions no permanents destinades prestar a serveis als usuaris del parc. Es permet l'ocupació de sòl amb un màxim d'un 3% per a la infraestructura destinada al tancament del cicle de l'aigua i al reciclatge o generació de compost. Es permet l'ús d'infraestructura i comunicacions en el subsòl amb un màxim que fixarà el POD.

No obstant això, als parcs públics de superfície superior a 10 hectàrees, les instal·lacions esportives existents que superin el límit d'ocupació establert en el paràgraf primer, podran mantenir-se i conservar-se sempre que la superfície destinada efectivament a espai lliure públic sigui com a mínim del 80% de la superfície total del parc. En aquest cas, no s'admetrà la resta d'usos o instal·lacions complementàries indicats en el paràgraf 2n.

Es permet l'ocupació imprescindible per a ser destinada a camins i recorreguts adaptats per a vianants, ciclistes i vehicles de mobilitat personal que permetin donar continuïtat a la xarxa de recorreguts ciclistes de ciutat.

6. El sistema general d'Espais Lliures de Son Fusteret es podrà condicionar, parcialment, per al desenvolupament temporal de fires o usos recreatius.
7. En tots els sistemes generals d'espais lliures es permet utilitzar com a equipament, comunicacions o infraestructures els edificis existents sempre que això no suposi pèrdua de funcionalitat. En tot cas, es conservaran els edificis catalogats que seran destinats a usos que possibilitin la seva preservació. També es permetrà la construcció d'equipaments en semisòtan al subsòl, sempre que la coberta es destini i urbanitzi com part integrant de l'espai lliure públic.
8. En tot cas, la superfície conjunta del sistema general d'espais lliures que ha d'estar sense paviment artificial o, si escau, comptar amb un paviment que n'asseguri el drenatge correcte ha de ser d'almenys el 90 %. També caldrà adaptar-los als SUDS i implementar sistemes de retenció/infiltració d'aigües pluvials

Norma 4.3.7. Sistema General de Comunicacions (SGCM).

1. El Sistema General de Comunicacions abasta el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i enclavaments de xarxa viària i de transports que formen part integrant de la xarxa bàsica i, per això, integrant de l'estructura general d'aquest Pla. Es regulen pel que es disposa en la normativa sectorial específica de cada tipus de sistema general -que és d'aplicació preferent- i pels apartats següents.
2. Per la seva funció, es distingeixen:

2.1. XARXA VIÀRIA (SGCM/RV):

Comprèn els terrenys i instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o previstos, que formen el conjunt de vies rodades, zones d'aparcaments, carril ciclista i àrees per als vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme i d'accessibilitat des d'i cap a l'exterior, com ara autopistes, autovies, carreteres primàries, rondes o vies radials.

Són representats gràficament en el plànol de Estructura general i orgànica del territori. Sistemes Generals.

El règim d'usos es determina pel que es disposa en la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, la Llei 4/2014 de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible en els seus desenvolupaments reglamentaris, per les disposicions de Consell Insular de Mallorca i l'Autoritat Portuària en les vies de la seva competència; pel propi Pla General i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació. Entre altres, el Pla Municipal de Mobilitat Sostenible.

Igualment es respectaran les limitacions a la propietat derivades de la regulació dels articles 28 i següents de la Llei 5/1990, de carreteres de les IB, que s'apliquen als terrenys - independentment de la seva qualificació- afectats per la declaració de zona de domini públic, zona de protecció, zona d'afecció i reserva viària. En cas de redactar projectes per qualsevol tipus d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, canviar la destinació de les mateixes o el tipus d'activitat que s'hi poden realitzar, establir publicitat, moviments de terra i plantar o talar arbres requerirà la prèvia autorització de la administració competent.

Queda prohibit realitzar publicitat visible des de la zona de domini públic de les carreteres integrades en les xarxes primària i secundària i, en general qualsevol anunci que pugui captar l'atenció dels conductors que circulen per aquestes, en els termes previstos en l'article 36 de la Llei 5/1990 de 24 de maig, de Carreteres de la Comunitat Autònoma de Illes Balears.

L'esquema de les xarxes principals de comunicacions admet petites correccions de traçat i ampliació de l'explanació, amb la finalitat de millorar la seguretat del transit no motoritzat, en els corresponents projectes d'execució, que hauran de definir les seccions i les solucions concretes d'enllaços i interseccions.

Els plans i projectes que desenvolupin les actuacions previstes al Pla General i que puguin afectar les carreteres titularitat del Consell de Mallorca, els seus elements complementaris, les seves zones de domini públic, protecció o afecció, o bé les zones de reserva viària previstes al PDSCMa, hauran de tenir en compte l'informe (cas, d'instrument d'ordenació detallada) o, en el seu cas, l'autorització prèvia (cas de projectes d'obres d'urbanització) del Consell de Mallorca.

Les delimitacions de les Àrees de Protecció Territorial de carreteres (APT.C) que figuren en els plànols d'ordenació són només orientatives; la distància que correspon en cada cas (segons el tipus de via) es definirà a partir de les arestes d'esplanació, segons la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de les Illes Balears.

2.2. TRANSPORTS (SGCM/TP)

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies: Aeroport, Port, Ferrocarril, Tramvia, Estació d'autobusos i Intercanviadors de Transport.

A) AEROPORT (A).

Conforme a l'exigència de la regulació de l'article 166 de la Llei 13/1996, desenvolupada pel Reial decret 2591/98, aquest Pla General de Palma defineix l'àmbit de la Zona de Servei Aeroportuari com a Sistema General Aeroportuari. Igualment estableix el seu perímetre,

conforme al qual figura en O.T.#M. en el Pla Director de l'Aeroport de Palma. En l'àmbit del Sistema General Aeroportuari l'ús admissible és el públic aeroportuari i les activitats, les relacionades amb l'explotació de l'aeroport regulades en el Reial decret 2591/98.

L'ordenació del Sistema General de Comunicacions Aeroportuari es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial que definirà les condicions de desenvolupament de les seves infraestructures, instal·lacions i edificacions, conforme a les previsions del Pla Director de l'Aeroport per a la Zona de Serveis Aeroportuaris. El Pla Especial podrà preveure els plans, projectes o altres figures de planejament o instruments d'execució que es considerin oportuns. La formulació del Pla Especial correspon a l'òrgan gestor de l'aeroport.

Les activitats incloses en l'ús aeroportuari seran les que el Pla Director de l'Aeroport determini conforme la regulació establerta en el Reial decret 2591/1998. El règim d'execució d'obres en el recinte aeroportuari s'ajustarà al que es disposa en l'article 10 del Reial decret 2591/1998 i altres disposicions legals vigents. Fins que, s'aprovi el Pla Especial, s'aplicaran quant al règim d'obres, les previsions d'aquest citat article 10 del del Reial decret 2591/1998 i les previsions de l'apartat 2.1 de la Norma 2.1.6 redactada conforme al citat article.

Al costat d'aquestes activitats aeroportuàries es permetrà el desenvolupament d'altres activitats complementàries, comercials i industrials, contemplades en l'article 39 de la Llei 48/1960, sobre Navegació Aèria (Art 166 de la Llei 13/1996), la localització de la qual en l'aeroport estigui justificada o sigui convenient per la seva relació amb el trànsit aeroportuari, per la naturalesa dels serveis que prestin als usuaris de l'aeroport o pel volum dels trànsits aeris que generin; així com espais destinats a equipaments.

En cas de contradicció en la pròpia normativa urbanística del Pla General de Palma, en els plans d'ordenació d'aquest Pla General, o entre la normativa urbanística i els plans d'ordenació, prevaldran les limitacions o condicions imposades en el present apartat "A) AEROPORT (A)" sobre qualsevol altra disposició recollida en el planejament urbanístic.

B) PORTUARI (P).

Conforme al Reial decret legislatiu 2/2011, de 5 de setembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant, la zona de servei del Port de Balears, així com el domini públic portuari afecte al servei de senyalització marítima es qualifica com a sistema general (de comunicacions) portuari.

Una vegada estigui aprovada la Delimitació dels Espais i Usos Portuaris (DEUP) del Port de Palma, es procedirà a redactar un nou Pla Especial que ordeni la zona de serveis, de conformitat amb l'article 56.2 del TRLPEMM. El Pla Especial amés de la definició de les condicions d'edificació dels usos portuaris, inclosos els complementaris d'aquests, establirà de forma detallada els usos vinculats a la interacció port-ciutat de conformitat amb les previsions de l'article 72.1 del TRLPEMM i del DEUP.

Transitòriament s'assumeix el Pla Especial del Port de Palma aprovat definitivament el 30-01-1997, fins que s'aprovi la seva revisió per a adaptar-ho a la nova DEUP

Igualment, aquest Pla General inclou com a sistema general portuari les següents instal·lacions portuàries de competència autonòmica:

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

La seva regulació ve determinada per la legislació sectorial específica, i el seu desenvolupament i condicions de servituds, edificació i usos s'adequarà al Pla

general de Ports i als seus Plans d'usos i gestió dels ports segons les determinacions de la Llei 10/2005 de ports de les Illes Balears.

C) FERROVIARI (F).

Tots els sòls qualificats com a transport ferroviari tenen caràcter de Sistema General de Comunicacions Ferroviari i formen part de l'estructura general i orgànica del Pla General. Així mateix compten amb la qualificació de Sistema General Ferroviari els terrenys en els quals es localitzen les estacions ferroviàries de passatgers de la ciutat i les seves instal·lacions annexes, en el qual l'ús principal és el propi de l'Estació.

Les condicions d'ús s'ajustaran al que s'estableix en la seva legislació sectorial específica: Llei 4/2014 de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de la CAIB. Igualment es respectaran les limitacions a la propietat derivades de la regulació dels articles 130 i següents de l'esmentada llei i que s'apliquen als terrenys -independentment de la seva qualificació- afectats per la declaració de zona de domini públic i zona de protecció,, zona límit d'edificació i zona de protecció.

En cas de redactar projectes per qualsevol tipus d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, canviar la destinació de les mateixes o el tipus d'activitat que s'hi poden realitzar, i plantar o talar arbres requerirà la prèvia autorització de la administració competent en la gestió del transport ferroviari.

En les estacions ferroviàries s'admet com a usos complementaris de l'ús principal la implantació activitats econòmiques (restauració i comerç) destinades a prestar servei a les persones usuaris del ferrocarril.

Els projectes corresponents a aquesta infraestructura, procuraran la seva perfecta integració en l'entorn.

A més del traçat ferroviari actual, és compatible amb el model territorial d'aquest Pla General la futura línia Palma-Llucmajor prevista en el Pla Director Sectorial de Mobilitat de Balears 2019-2026. El traçat definitiu haurà de concretar-se en el projecte informatiu que ha d'aprovar l'Administració competent; té caràcter indicatiu el traçat assenyalat en el pla estructural de Mobilitat d'aquest Pla General.

D) TRAMVIARI (T).

Els trams tramviari existents s'assenyalen la Llei 4/2014 i són a Palma: el tram del tren de Sóller de Plaça Espanya fins a l'estació de Son Rapinya i els nous tramvies amb Estudi informatiu de traçat aprovat definitivament.

Les condicions d'ús s'ajustaran al que s'estableix en la seva legislació sectorial específica: Llei 4/2014 de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de la CAIB. Igualment es respectaran les limitacions a la propietat derivades de la regulació dels articles 158 i següents de l'esmentada llei i que s'apliquen als terrenys -independentment de la seva qualificació- afectats per la declaració de zona de domini públic i zona de protecció. En cas de redactar projectes per qualsevol tipus d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, canviar la destinació de les mateixes o el tipus d'activitat que s'hi poden realitzar, i plantar o talar arbres requerirà la prèvia autorització de la administració competent en la gestió del transport ferroviari.

Tots els sòls afectes al sistema tramviari tindran la consideració de Sistema General de Comunicacions.

En l'estació de tramvia i en la zona d'instal·lacions tramviàries de Can Pastilla podran desenvolupar-se els usos administratius i de reparacions propis per a assegurar la funcionalitat d'aquest sistema de comunicacions. A més, en totes dues zones s'admet com a usos complementaris de l'ús principal la implantació d'activitats econòmiques (restauració i comerç) destinades a prestar servei a les persones usuaris del tramvia i al personal de manteniment. A més en la zona d'instal·lacions de Can Pastilla, es podrà habilitar la implantació de sales socioculturals en el front urbà de la parcel·la qualificada de sistema general de comunicacions, sempre que quedi assegurada la funcionalitat del sistema.

E) ELS INTERCANVIADORS DE TRANSPORTS (IT).

S'inclouen aquí l'estació d'autobusos i altres instal·lacions per a la mobilitat sostenible que possibiliten l'intercanvi entre maneres de transports i que solen tenir associat aparcament dissuasiu.

Donada la singularitat i especificitat d'aquest ús, no es fixa límit d'edificabilitat, a fi de materialitzar la necessària per a assegurar el seu correcte funcionament, sent usos admissibles complementaris del principal, els usos equipaments, tots els usos de comunicacions i infraestructures bàsiques i com a complementaris, i sense pèrdua de la funcionalitat del principal, l'ús detallat de comerç.

El desenvolupament dels terrenys qualificats de Intercanviador de Transport es realitzarà mitjançant Projecte d'Obra, que contindrà, a més, un estudi justificatiu de l'ordenació de la circulació als accessos i a l'interior, i un estudi detallat de les necessitats d'aparcament.

F) INSTAL·LACIONS DE GESTIÓ AUTOBÚS PÚBLIC (IA).

S'inclouen les edificacions destinades a la gestió del servei públic d'autobusos col·lectiu, així com les instal·lacions de guarda i manteniment de la flota d'autobusos públics.

- 2.3. **APARCAMENT (SGCM/AP).** Són els grans aparcaments de domini públic de caràcter dissuasiu, que s'identifiquen quan no es troben vinculats directament a algun intercanviador. Es configuren com a Centres de la Mobilitat Sostenible i on es podran desenvolupar solucions d'edificis en diferents nivells, inclosos soterrats, destinats majoritàriament a aparcaments. En aquests terrenys es permeten, com a usos complementaris, les instal·lacions de generació d'energia renovable i les vinculades a la gestió de residus; també es permeten com a usos compatibles: els equipaments administratius-institucionals, els socioculturals i els de restauració i comerços destinades a prestar servei a les persones usuaris de l'aparcament sempre que quedi assegurada la funcionalitat del sistema general.

Norma 4.3.8. Afeccions del sistema general aeroportuari i sistemes de navegació aèria.

1. En matèria de legislació aeroportuària s'apliquen les disposicions següents:
 - Llei 48/60, de 21 de juliol (B.O.E. n°176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria, modificada per Llei 55/99 sobre Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social, de 29 de desembre (B.O.E. n°312, de 30 de desembre).
 - Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria (B.O.E núm. 162, de 8 de juliol).

- Disposicions Addicional Tercera i Transitòria Tercera de la Llei 37/2003 de Renou, de 17 de novembre (B.O.E. n°276, de 18 de novembre).
- Article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social (B.O.E. n°315, de 31 de desembre).
- Decret 584/1972, de 24 de febrer (B.O.E. núm. 69, de 21 de març) de servituds aeronàutiques en la redacció actual.
- Reial decret 2591/1998, de 4 de desembre, d'ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei (BOE núm. 292, de 7 de desembre) en la redacció actual.
- Reial Decret 416/2011, de 18 de març, pel qual s'actualitzen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca – Base Aèria de Son San Juan (B.O.E. núm. 77, de 31 de març).
- Reial Decret 1425/2018, de de desembre, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Son Bonet (B.O.E. n 17, de 19 de gener de 2019).
- Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre (B.O.E. núm. 254, de 23 d'octubre), pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.
- Ordre FOM/926/2005, de 21 de març (B.O.E. núm. 88, de 13 d'abril), per la qual es regula la revisió de les empremtes de renou dels aeroports d'interès general.
- Reial Decret 769/2012, de 27 d'abril (B.O.E. núm. 119, de 18 de maig), pel qual s'aproven les servituds aeronàutiques acústiques, el pla d'acció associat i el mapa de renou de l'aeroport de Palma de Mallorca.
- Correcció d'errades del Reial decret 769/2012, de 27 d'abril, pel qual s'aproven les servituds aeronàutiques acústiques, el pla d'acció associat i el mapa de renou de l'aeroport de Palma de Mallorca (B.O.E. núm. 26, de 30 de gener del 2013).
- Ordre del Ministeri de la Presidència de 5 de setembre de 2001, per la qual s'aprova el Pla director de l'aeroport de Palma de Mallorca (B.O.E. núm. 221, de 14 de setembre).
- Ordre FOM/2550/2011 del Ministeri de Foment, de 31 d'agost de 2011, per la qual s'aprova el Pla Director de l'Aeroport de Son Bonet, (B.O.E. núm. 231, de 26 de setembre).
- Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (B.O.E. no 315, de 31 de desembre).
- Reial decret 2591/1998, de 4 de desembre, d'ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei (B.O.E. núm. 292, de 7 de desembre) modificat pel Reial decret 297/2013, de 26 d'abril (B.O.E. n°118, de 17 de maig).
- Pla Director de l'Aeroport de Palma de Mallorca, aprovat per Ordre del Ministeri de la Presidència de 5 de setembre de 2001 (B.O.E. núm. 221, de 14 de setembre).

2. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli al terme municipal de Palma, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabaments decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que estan representades als plànols d'Ordenació O.17 d'aquest Pla General, llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/1972, en la redacció actual.

En cas que les limitacions i els requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del

gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

A les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les pales), mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació en aquesta part afectada, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972, en la redacció actual.

3. Les propostes de nous planejaments urbanístics, plans d'ordenació detallada, o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquells àmbits del terme municipal de Palma que es trobin afectats per les servituds aeronàutiques, hauran de ser informades per la Direcció General de Aviació Civil, conforme a la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva redacció actual, per a la qual cosa se sol·licitarà informe abans de l'aprovació inicial del planejament o tràmit equivalent. Mancant sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, unavegada s'hi apliquin les condicions que, si s'escau, estableixi l'informe del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, no generant, a el cas de la seva disminució, cap mena de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
4. A les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que s'hi trobin, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb l'article 15, apartat b), del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques en la redacció actual.
5. A l'Àrea d'Aproximació Frustrada corresponent a la maniobra ILS es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que s'hi trobin, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).
6. En cas de contradicció a la pròpia normativa urbanística del "Pla General de Palma", en els planòls d'ordenació o entre la normativa urbanística i els planòls recollits al Pla General, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida al planejament urbanístic.
7. Quant a la possible instal·lació d'aerogeneradors, a causa de la seva gran altura, en què s'ha d'incloure la longitud de les pales, s'ha d'assegurar que en cap cas incompleixin la normativa relativa a les servituds aeronàutiques dels aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet. S'ha d'aplicar el mateix per a les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, com ara antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures, que pel seu funcionament necessitin ser ubicades en plataformes elevades.
8. Segons l'article 10 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques en la seva actual redacció, la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins d'aquesta i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al funcionament correcte de instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastarà, entre d'altres:
 - a) Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències.
 - b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
 - c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
 - d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.

- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o el funcionament de fonts de radiació visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
 - f) Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a aeronaus.
 - g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aèria per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole.
9. Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnera les superfícies/imitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, conforme al que preveu l'article 16 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques. Atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a aquests efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.
 10. Els Sistemes Generals d'execució directa només podran superar les limitacions establertes per les servituds aeronàutiques si queda acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), previ informe tècnic del gestor aeroportuari i/o proveïdor de serveis de navegació aèria, que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, no generant, en el cas de no materialització, cap compensació per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.
 11. Són condicions vinculants d'ordenació les referències en matèria aeronàutica recollides en l'apartat d'Observacions de les Fitxes de Planejament i Gestió dels sistemes generals.
 12. En matèria de servituds acústiques s'estableixen les següents determinacions:
 - 12.1. En els àmbits classificats com a Sòl Urbà i com a Sòl Rústic de Nucli Rural afectats per servituds aeronàutiques acústiques, no són compatibles els nous usos residencials, ni els dotacionals educatius o sanitaris, ni s'admeten les modificacions d'ordenació urbanística i els canvis que suposin un increment del nombre de persones afectades per a aquests usos respecte al planejament que estava vigent en aquests àmbits a l'entrada en vigor del present Pla General.
 - 12.2. En els àmbits classificats com a sòl urbanitzable afectats per servituds aeronàutiques acústiques, no són compatibles usos residencials ni dotacionals educatius o sanitaris, ni els usos assistencial (AS), allotjament dotacional (AD), o qualsevol altre que pugui suposar allotjament o internament.
 - 12.3. En els àmbits classificats com a Rústic, en categoria diferent del Nucli Rural, afectats per servituds aeronàutiques acústiques, no són compatibles les noves construccions per a usos residencials, ni dotacionals educatius o sanitaris, ni els usos assistencials (AS), allotjament dotacional (AD), o qualsevol altre que pugui suposar allotjament o internament, ni les modificacions que suposin un increment del nombre de persones afectades per aquests usos.
 - 12.4. Les construccions que s'implantin dins de les zones afectades per les zones de servituds aeronàutiques acústiques, a més de correspondre a usos compatibles amb aquesta afecció, hauran d'estar convenientment insonoritzades per complir els requisits aïllament acústic establerts al document bàsic DS-HR Protecció davant al renou del C.T.E., que estableix uns nivells L_{eq} d'immissió renou aeri, no corrent el gestor aeroportuari ni el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana amb els costos de la insonorització. Caldrà que es faci anotació al Registre de la propietat de que la parcel·la comporta aquesta afecció amb la següent redacció:
"Esta finca se encuentra en una zona sometida a servidumbre aeronáutica acústica 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 $L_d \geq 60dB(A)$, $L_e \geq 60dB(A)$ y $L_n \geq 50dB(A)$ (nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A determinado a lo largo de todos los periodos día, tarde y noche)"

- 12.5. En cas de plantejar-se la legalització d'edificacions prèviament existents no emparades per llicència, destinades a usos residencials o dotacionals educatius o sanitaris, o usos assistencial (AS), allotjament dotacional (AD), o qualsevol altre que pugui suposar allotjament o internament, que es trobin en terrenys afectats per les empremtes sonores, hauran d'estar convenientment insonoritzades perquè a l'interior de les mateixes es compleixin els objectius de qualitat acústica aplicables a l'espai interior habitable que es defineixen a la taula B de l'Annex 2 del Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques, no corrent el gestor aeroportuari ni el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana amb els costos de la insonorització.
- 12.6. En els sistemes generals de nova qualificació pel present Pla General afectats per servituds aeronàutiques acústiques, no són compatibles els usos residencials ni dotacionals educatius o sanitaris, ni l'ús assistencial (AS), allotjament dotacional (AD), o qualsevol altre que pugui suposar allotjament o internament.
- En la resta dels sistemes generals afectats per servituds aeronàutiques acústiques, no són compatibles les modificacions que suposin un increment del nombre de persones afectades per als usos residencials, dotacionals educatius o sanitaris, ús assistencial (AS), allotjament dotacional (AD), o qualsevol altre que pugui suposar allotjament o internament respecte al planejament vigent.
13. El Pla d'Ordenació Detallada incorporarà en la seva normativa les següents disposicions:
- Les construccions i instal·lacions, inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma i de Son Bonet.
 - En les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es trobin, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb l'Article 15, apartat b), del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques en la seva actual redacció.
 - En l'Àrea d'Aproximació Frustrada corresponent a la maniobra ILS es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es trobin, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).
 - Excepcionalment, en les zones afectades per les Servituds Aeronàutiques, així com en els terrenys que se solapin amb les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria i/o amb l'Àrea d'aproximació Frustrada corresponent a la maniobra ILS, podran superar les limitacions indicades en els punts anteriors, en els següents suposats:

A. Quan l'Ajuntament de Palma acrediti, mitjançant certificat o document oficial subscrit pel Secretari/a, el següent:

En els Sòls Urbans que mantenen la seva classificació respecte al planejament general vigent:

 1. Eren Sòls Urbans en el planejament general vigent (PG-98) abans de l'aprovació del present Pla General.
 2. No s'augmenta l'altura màxima de les edificacions permesa (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), ni augmenta la seva planta, respecte al planejament general vigent (PG-98).

En els Sòls Urbans que prèviament anessin Sòls Urbanitzables i en els Sòls Urbanitzables:

1. El planejament de desenvolupament va ser aprovat definitivament, indicant la seva data d'aprovació, així com les modificacions o revisions d'aquest planejament.
2. No s'augmenta l'altura màxima de les edificacions permesa (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), ni augmenta la seva planta, respecte al planejament de desenvolupament, indicant les condicions d'edificació.

En els Sòls Rústics de Nucli Rural que mantenen la seva classificació respecte al planejament general vigent:

1. Eren Sòl Rústic en categoria de Nucli Rural, o similar, en el planejament general vigent (PG-98) abans de l'aprovació del present Pla General.
2. No s'augmenta l'altura màxima de les edificacions permesa (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), ni augmenta la seva planta, respecte al planejament general vigent (PG-98).

B. En cas que l'Ajuntament de Palma no pugui acreditar el sol·licitat, només podran superar les limitacions indicades en els punts anteriors si queda acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), previ informe tècnic del gestor aeroportuari i/o proveïdor de serveis de navegació aèria, que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció, devent l'Ajuntament de Palma remetre una proposta d'ordenació concreta que inclogui documentació normativa relativa a les altures de totes les construccions i instal·lacions previstes, inclosos tots els seus elements, així com la seva ubicació precisa, a fi de donar trasllat d'aquesta documentació normativa a AESA

Norma 4.3.9. Sistema General d'Infraestructures (SGIF)

1. Comprèn els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, com ara grans xarxes i serveis, relacionades amb el cicle integral hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions.
2. En els Plans d'Ordenació s'identifiquen els següents sistemes generals d'Infraestructures (SGIF).
 - a) Sistemes General de Proveïment d'aigua (AG); inclou les xarxes generals, estacions debombaments, Dipòsits, ETAP i Estació Dessaladora.
 - b) Sistema General de Sanejament (SA); inclou les xarxes generals de sanejament ipluvials, Tancs de Tempestes, i les EDAR.
 - d) Sistema General d'Energia elèctrica (IE): línies d'Alta i Subestacions
 - e) Sistema General d'Hidrocarburs i Gas (HG).
 - f) Sistema General de Telecomunicacions (TC).
 - h) Sistema General d'Infraestructura de lleres (0c)
3. Tot i la consideració de sistema general dels elements assenyalats en l'apartat 2 anterior, el caràcter d'ordenació estructural no s'estén al traçat concret de les noves galeries i xarxes de distribució proposades que hauran de ser definides als Projectes d'Obres d'Urbanització específics conforme als traçats orientatius disposats en aquest Pla,

Es reconeix la titularitat i gestió privada d'aquells terrenys destinats amb caràcter principal a la implantació de les instal·lacions d'infraestructures d'energia elèctrica, d'hidrocarburs o de telecomunicacions i que, conforme a la legislació sectorial d'aplicació, es consideren serveis d'interès econòmic general, sense tenir la condició de servei públic municipal.

4. Els sistemes generals d'infraestructures es regulen per les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial d'aplicació així com en la regulació que sobre condicions d'urbanització estableix aquest Pla General o les que disposi, en el seu desenvolupament, el Pla d'Ordenació Detallada.

S'admeten en els terrenys qualificats com a sistema general d'infraestructures la implantació de dipòsits, construccions i instal·lacions vinculades que siguin necessàries per al funcionament del servei públic.

Norma 4.3.10. Sistema General de Servicios Urbanos (SGSU)

1. Comprèn els terrenys destinats a la implantació d'instal·lacions i edificacions en la qual es desenvolupen serveis públics de caràcter més singular, relacionats amb el tractament dels residus sòlids urbans, la protecció civil, el proveïment alimentari, la defensa nacional, seguretat pública, cementiri, les instal·lacions per al manteniment municipal i altres serveis municipals.
2. En els Plans d'Ordenació s'identifiquen els següents sistemes generals de Serveis Urbans.

- a) Centres de gestió de residus urbans (GR): comprèn les instal·lacions de centres de reciclatge municipal definits en la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears. També s'inclouen altres instal·lacions destinades a residus, com a antic abocador i dipòsit de vehicles.
- b) Seguretat-Defensa (SE). Comprèn les casernes o centres destinats a les institucions o cossos la tasca dels quals és la defensa de l'Estat o la preservació de l'ordre públic.

Es marquen als plànols d'ordenació, les instal·lacions declarades zones d'interès per a la Defensa Nacional d'Espanya, amb la seva zona de seguretat pròxima, on s'estarà al que es disposa a l'en la Llei 8/1975, de 12 de març, de Zones i instal·lacions d'interès per a la Defensa Nacional, i el Reial decret 689/1978 del 10 de febrer, que desenvolupa l'anterior. En aquesta llei es divideix en tres tipus zones d'interès de la defensa nacional com són la zona de seguretat pròxima, la zona de seguretat llunyana i la zona d'accés restringit, sobre les quals recauen diferents limitacions i prohibicions d'aprofitament, i eventualment servituds que s'indemnitzaran segons el que es preveu en la legislació d'expropiació forçosa com consta en l'article 28 i on es requereix autorització del Ministeri de Defensa qualsevol nova obra o activitat.

No obstant això, les instal·lacions auxiliars o complementàries del Ministeri de Defensa que no tenen el caràcter d'aquartament i que es localitzen en la trama del sòl urbà (com els clubs d'oficials i altres anàlegs) se'ls aplicarà les condicions dels equipaments institucionals i esportius.

- c) Centre Penitenciari (CP). Es correspon amb les instal·lacions pròpies d'institucions penitenciàries.
- d) Protecció Civil (PC). Es correspon amb les instal·lacions de bombers i altres anàlogues.
- e) Instal·lacions d'ITV (IT). Les destinades a prestar el servei d'inspecció tècnica de vehicles.
- f) Cementiris (CE).
- g) Centres de Proveïment General Alimentari (MA). Es correspon amb les instal·lacions de Mercapalma.
- h) Àrees de Transports de Mercaderies (TM).

- i) Altres Centres Municipals (AC); s'integra el centre de recollida d'animals, tallers municipals, emmagatzematges, etc, destinats a altres serveis municipals.
- 3. Sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria, les construccions i instal·lacions dels serveis públics existents s'adequaran a les necessitats del servei, admetent-se les obres de conservació, consolidació, rehabilitació, reforma i ampliacions sense majors limitacions que les derivades de la seva integració pacífica en el medi en què es localitzen conforme article 68 de la LUIB. La implantació dels nous serveis públics singulars, s'ajustaran, a més de la seva legislació específica, a les condicions establertes en la planificació territorial i urbanística.
- 4. El Centre Penitenciari s'ajustarà a les condicions de la declaració d'interès social del Consell Insular de Mallorca de 19-12-1995 sense perjudici del que s'estableix en l'apartat 3.
- 5. Les condicions d'edificació aplicables al conjunt de parcel·les edificables que conformen el Sistema General del Centre de Proveïment General Alimentari (MercaPalma) seran idèntiques a les condicions previstes per a la qualificació S2e (amb parcel·la mínima de 700 m2) que es va incloure pel Pla Especial de Modificació i Ampliació d'aquest sistema general aprovat definitivament el 05.06-2006 per a determinades parcel·les. En conseqüència, aquestes condicions s'estenen a totes les parcel·les.

En el cas de necessitat justificada d'ampliació de les instal·lacions actuals, l'empresa pública gestora de MercaPalma podrà instar la declaració d'interès general de l'ampliació esmentada en terrenys de sòl rústic de règim general confrontants a l'actualrecinte o bé instar a l'Ajuntament la corresponent modificació puntual del planejament general per estendre la qualificació del sistema general, acreditant la viabilitat econòmica de l'ampliació del sistema general i assumpció dels costos d'expropiació per l'empresa pública beneficiària (Merca Palma S.A.).

- 6. Als Sistemes Generals de serveis urbans per a la gestió de residus Punts Nets o Verds, previstos al Pla General els són d'aplicació l'article 31 de la llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears i l'article 21 del PDS de residus no perillosos de l'illa de Mallorca.

Els centres de reciclatge han de complir les prescripcions tècniques que siguin aprovades pel Govern de les Illes Balears i comptar amb les autoritzacions previstes per la normativa sectorial en matèria de residus

Norma 4.3.11. Adscripció dels Sistemes Generals a l'efecte de valoració i obtenció.

- 1. El Pla General, a l'efecte de valoració i obtenció, distingeix els següents tipus de Sistemes Generals:
 - a) Sistemes Generals adscrits a Àrees de Repartiment; diferenciant entre Sistemes Generals inclosos en àrees de transformació del Sòl Urbà i Sistemes Generals inclosos o adscrits a sectors de Sòl Urbanitzable. T.
 - b) Sistemes Generals no adscrits a Àrees de Repartiment.
- 2. Els Sistemes Generals prevists per aquest Pla, es delimiten i estableixen en el Plànol d'Ordenació Estructural.

Norma 4.3.12. Obtenció dels Sistemes Generals.

- 1. El sòl destinat a Sistemes Generals d'ús i domini públic quan estigui inclòs en unitats d'actuació de Sòl Urbà o en sectors de Sòl Urbanitzable s'obtindrà per cessió gratuïta en

ocasió de l'aprovació de l'instrument de reparcel·lació, tenint els titulars dels terrenys dret a l'adjudicació de l'aprofitament susceptible d'apropiació quan participin de l'activitat d'execució.

2. Si es precisés l'obtenció anticipada dels Sistemes Generals es podrà aplicar l'expropiació o ocupació directa, podent fins i tot aconseguir acord de cessió anticipada amb els titulars del terreny així qualificat amb reserva al seu favor de l'Aprofitament Subjectiu a fi d'aplicar-lo al procés de reparcel·lació de la unitat o sector. En el cas d'unitats d'actuació que tinguin determinat com a sistema d'actuació el d'expropiació, els terrenys així qualificats s'obtindran mitjançant expropiació.
3. El sòl destinat a Sistemes Generals en sòl urbà o urbanitzable quan quedant exclòs de la delimitació d'unitats d'actuació o de sectors, però es trobi inclosos en les Àrees de Repartiments, s'obtindrà:
 - a) Mitjançant expropiació, quedant l'Administració subrogada en l'atribució dels excessos d'aprofitaments de les unitats i sectors als quals es trobin adscrits els terrenys a l'efecte d'adquisició.
 - b) O bé, mitjançant ocupació directa o mitjançant cessió gratuïta per acord amb els propietaris d'aquests terrenys que s'adhereixin al procés de reparcel·lació als àmbits de les unitats d'execució o sectors que tinguin aprofitaments objectius que excedeixin de l'aprofitament mitjà de l'àrea de repartiment en què s'incloguin.
4. El sòl destinat a Sistemes Generals quan no estigui inclòs en unitats d'actuació o sectors ni estiguin inclosos en Àrees de Repartiment s'obtindrà mitjançant expropiació.
5. Els sistemes generals en sòl rústic s'adquiriran mitjançant expropiació forçosa.
6. Quan l'execució dels Sistemes Generals d'Infraestructures o Serveis Urbans no necessiti l'expropiació dels terrenys afectats per les instal·lacions es podran establir sobre els mateixos, algunes de les servituds previstes en el dret privat o administratiu, amb les condicions establertes per la legislació urbanística. A aquest efecte, les determinacions del Pla General porten implícita la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys en instal·lacions corresponents.

Norma 4.3.13. Condicions per a l'execució de Sistemes Generals.

1. Les obres i instal·lacions corresponents a Sistemes Generals es realitzaran conforme a les determinacions substantives i prioritats temporals prevists per aquest Pla General i exigirà l'efectiva coordinació de les actuacions i inversions públiques i privades, segons els casos, d'acord amb les previsions que en aquest sentit estableix el Pla. No obstant això, l'Ajuntament podrà executar els sistemes generals, una vegada obtinguts per qualsevol dels mecanismes previstos en la Legislació i Normativa vigents, avançant els terminis previstos en benefici de la consecució dels objectius del Pla.
2. Les obres dels Sistemes Generals es gestionaran com a obres públiques ordinàries. No obstant això, els Sistemes Generals inclosos en la delimitació dels sectors de Sòl Urbanitzable s'hauran d'executar conjuntament amb les obres d'urbanització de cada sector, excepte en el cas que es precisi la seva execució anticipada

SECCIÓ II. ALTRES ELEMENTS AMB INCIDÈNCIA EN L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Norma 4.3.14. Altres elements d'incidència territorial que conformen l'estructura general de Palma.

1. Encara que no tinguin la consideració de sistemes generals, es reconeixen com a elements integrants de l'Estructura General i Orgànica als equipaments comercials d'abast territorial que s'identifiquen en la Norma 4.2.5 apartat 2 i a l'equipament religiós d'abast territorial de la Catedral de Palma.

2. Els equipaments comercials d'abast territorial es regulen pel que s'estableix en la Norma 4.2.5 d'aquest Pla.
3. L'equipament religiós de la Catedral, per ser element catalogat, es regula pels continguts de la fitxa de catalogació.

CAPÍTOL IV. LA INFRAESTRUCTURA VERDA.

Norma 4.4.1 La Infraestructura Verda de Palma. Definició i funcions.

1. El Pla reconeix a la Infraestructura Verda com a element estructurant del territori municipal i fonament del nou model urbà-territorial que configura aquest planejament general.
2. La infraestructura verda és una xarxa ecològicament coherent i estratègicament planificada de sistemes naturals i seminaturals i d'altres elements ambientals dissenyada i gestionada per a la conservació dels ecosistemes i el manteniment dels serveis que ens proveeixen.
3. La Infraestructura verda està formada per els elements que fomenten la connectivitat natural dels hàbitats terrestres i constitueix el sistema territorial bàsic del terme de Palma quedant integrada tant pels sistemes i elements de més rellevant valor ambiental i alta biodiversitat (boscs autòctons, la xarxa de torrents i zones humides), les grans zones agrícoles i ramaderes, així com els elements que compleixen la funció de corredors ecològics, com són: la vegetació associada als torrents, els camins rurals, els elements de connectivitat en zones agràries (bardisses, bosquets), el litoral costaner i tots aquells elements assenyalats com a corredor ecològic. També, entre altres, inclou els espais lliures i zones verdes públiques més rellevants, fins i tot si es troben en el sòl urbà o urbanitzable, que permetin la seva connexió amb la resta d'elements d'aquest sistema.

Norma 4.4.2 Sistemes i Elements integrants de la Infraestructura Verda.

1. Formen part de la infraestructura verda del Pla General de Palma els següents sistemes i elements com a zones a conservar i potenciar:
 - a) Àrees de serveis ecosistèmics en sòl rústic protegit amb funcions de serveis ecosistèmics:
 - Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció. Inclouen els espais naturals protegits amb figures pròpies de la normativa de Patrimoni Natural: Parc Nacional, Paratge Natural i Xarxa Natura 2000 (LIC, ZEC i ZEPA).
 - Àrees naturals d'especial interès. Inclouen part del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.
 - Àrees d'interès Natural per planejament general. Inclouen els Sistemes Generals d'Espais Lliures en sòl rústic
 - Àrees rurals d'interès paisatgístic.
 - Zones d'Interès Paisatgístic protegides per planejament general.
 - Àrees de prevenció de riscos.
 - b) Elements que compleixen la funció de corredor ecològic:
 - Els terrenys pertanyents al domini públic natural com ara el domini públic marítim-terrestre i l'hidràulic amb independència de la classe de sòl a la qual pertanyin.
 - Les zones humides.
 - La xarxa de camins rurals.
 - Àrees de protecció territorial.

Igualment, tenen funció de corredor ecològic els sistemes generals d'espais lliures en qualsevol classe de sòl.

c) Elements del sòl rústic comú que compleixen la funció de zones d'amortiment:

- Àrees d'interès agrari (SRC-AIA).
- Àrees de Transició (AT).
- Sòl Rústic General (SRC – SRG)

d) Com a elements associats als usos urbans:

- Inclou la xarxa de sistemes generals d'espais lliures (excepte els que estan en sòl rústic) i els sistemes locals d'espais lliures (que tingui la consideració de parc o jardí).
- Els connectors verds urbans i territorials, formats per la xarxa viària a la qual se li atorga la funció de connectivitat ecològica i del foment de la mobilitat no motoritzada mitjançant, entre altres, espais enjardinats, arbrat viari i carrers d'ús preferent per vianants i bicicletes. Participen dels connectors verds urbans els equipaments públics que donin continuïtat a la infraestructura verda.
- Les parcel·les urbanes amb qualificació d'ús privat o públic que, per comptar amb masses forestals o hàbitats significatius, compleixen en l'actualitat la funció connectora i ha d'assegurar-se la seva preservació bàsica i, per això, comptar amb limitacions en la forma d'implantació del volum edificatori sense que suposi reducció de l'aprofitament atribuït pel planejament. A tal fi, es podran arbitrar les solucions d'ordenació de l'edificació previstes en la Norma 6.3.2 apartat 11.

2. Es defineixen com Zones a Restaurar les zones degradades que han de ser restaurades. Corresponen als sòls que han sofert transformacions, ja sigui per l'activitat extractiva, d'urbanització o de moviment de terres i que requereixen d'actuacions complementàries per a recuperar els seus valors naturals. Venen assenyalats en el plànol d'ordenació de sòl rústic.
3. El Pla Especial del parc agrari definirà en el seu àmbit altres elements complementaris de la infraestructura verda.

Norma 4.4.3. Naturalesa i abast de les determinacions sobre la Infraestructura Verda.

1. Els sistemes i elements integrants de la Infraestructura Verda identificats en l'apartat 1.a) i 1.b) de l'article anterior, a més dels sistemes generals d'espais lliures, pertanyen a l'ordenació estructural.
2. No obstant això, la concreció de la delimitació dels sistemes de la Infraestructura Verda localitzats en sòl urbà i urbanitzable, en àmbits remesos a planejament de desenvolupament, serà determinada definitivament per l'instrument de l'ordenació detallada que, en tot cas, n'assegurarà el connectivitat a la resta de sistemes que la integren a través de zones verdes, espais lliures i itineraris de vianants.
3. La delimitació de la Infraestructura Verda no constitueix en si mateixa una zona d'ordenació urbanística ni de classificació. Els seus diferents elements s'adscriuen a aquelles classes, categories (o subcategories) o zones identificades per aquest Pla General congruents amb la seva localització, característiques físiques i naturals i considerant la funció territorial específica que compleixen.

Norma 4.4.4. Règim jurídic aplicable als terrenys pertanyents a la Infraestructura Verda.

1. El règim jurídic aplicable als terrenys identificats com a pertanyents a la Infraestructura Verda serà el resultat de la integració de les disposicions d'aquestes Normes establertes en aquest Títol, així com les establertes en el Títol VI (normes de protecció ambiental) i, en el seu cas, del Títol VII (sòl rústic) que li siguin d'aplicació en funció del seu objecte, així com les disposicions específiques derivades de la legislació sectorial d'aplicació que tindran prevalença en cas d'incompatibilitat amb aquelles.
2. En els Plans Parcial i Plans Especials s'haurà de justificar la integració en l'ordenació detallada proposada dels elements de la Infraestructura Verda. En tot cas, s'ha de garantir que les actuacions urbanitzadores, edificatòries o instal·lacions proposades en les actuacions de transformació fomentin la connectivitat dels elements que componen la Infraestructura Verda.
3. Totes les intervencions d'implantació d'urbanització, nova edificació o reforma de les construccions en els sistemes i elements integrants de la Infraestructura Verda hauran d'acompanyar a la sol·licitud d'autorització un estudi d'integració de la Infraestructura Verda que acrediti la continuïtat del sistema i la preservació dels seus objectius i funcions.
4. Per a la millora de l'ordenació i protecció dels elements de la infraestructura es pot formular un Pla Especial d'Infraestructura Verda; es recomana la formulació en el primer quadrienni de programació del Pla General. Aquest Pla Especial estarà facultat per a ampliar, de forma justificada, la xarxa de connectors verds. Aquest instrument urbanístic farà un diagnòstic detallat per àmbits i elements (Àrees de serveis ecosistèmics, corredors ecològics, zones d'esmoreïment i elements associats als usos urbans) i concretarà les condicions específiques per a cadascun d'ells per a garantir la connectivitat dels hàbitats i la resta d'objectius de la infraestructura verda.

En tot cas, la formulació futura del Pla Especial no impedirà l'execució directa i immediata de projectes ambientals d'intervenció en els elements de la infraestructura verda per a la seva assegurar la seva preservació o millorar la seva funcionalitat connectora.

5. El règim jurídic específic de les zones a restaurar es fa en la Norma 6.3.6.

CAPÍTOL V. MESURES PER A ASSEGURAR EL DRET A UN HABITATGE DIGNE, ADEQUAT I ASSEQUIBLE

Norma 4.5.1 Determinacions del Pla General sobre reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.

1. Aquest Pla General estableix (d'acord amb l'article 37.i LUIB) en les fitxes d'ordenació i gestió dels sectors de sòl urbanitzable la determinació de la reserva concreta de nombre d'habitatges i d'edificabilitat residencial amb destinació a algun règim de protecció pública que ha de disposar-se en cada sector amb ús residencial en funció de la seva intensitat i densitat. En tot cas, s'assegura íntegrament que queda reservat en cada sector com a mínim el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat dels usos residencials previstos i es compleix amb l'article 37.c) de la LUIB que preveu que l'increment de densitat global residencial respecte a la fixada als instruments d'ordenació territorial s'hagi de destinar a habitatge amb algun tipus de protecció pública.
2. Aquest Pla General estableix en les fitxes d'ordenació i gestió de les àrees de renovació urbana (ARU) i de les àrees de reforma interior (ARI) d'aquells àmbits amb usos residencials -en els quals l'ordenació detallada es remet a Pla Especial- la reserva concreta de nombre d'habitatges i

d'edificabilitat residencial amb destinació a algun règim de protecció pública que ha de disposar-se en cada àrea.

En tot cas, aquest Pla General assegura que en el conjunt dels àmbits d'àrees de renovació urbana i àrees de reforma interior amb independència del seu ús predominant, es realitza una reserva amb destinació a algun règim de protecció pública de com a mínim el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat total residencial d'aquestes actuacions del sòl urbà.

3. Per a les actuacions que ordeni el POD, així com per a noves actuacions de transformació urbanística que es prevegin en expedients de modificació d'aquest Pla General, s'exigirà la reserva mínima d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública conforme a les següents determinacions:
 - a) A les actuacions de nova urbanització en el sòl urbanitzable que s'habilitin mitjançant expedient de modificació puntual de Pla General, es reservarà com a mínim el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat d'usos residencials previstos i s'addicionarà com a reserva la derivada de l'increment de densitat global residencial respecte a la fixada pels instruments d'ordenació territorial en aplicació de l'article 37.c) de la LUIB.
 - b) A les àrees de renovació urbana i de reforma interior que ordeni detalladament el POD i, en el seu cas, en les noves àrees de reforma interior i de renovació urbana (que es proposin en expedients de modificació d'aquest Pla General) que tinguin ús predominant residencial, es reservarà com a mínim el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat d'usos residencials plurifamiliars previstos.
 - c) A les àrees renovació urbana i de reforma interior, que ordeni detalladament el POD o que sorgeixin en expedients de modificació de Pla General, amb ús residencial no predominant, es reservarà com a mínim el sòl corresponent al 20% de l'edificabilitat dels usos residencials plurifamiliars previstos.
 - d) A les actuacions de dotació d'ús predominant residencial es reservarà com a mínim el 20% de l'edificabilitat d'usos residencials plurifamiliars previstos, sobre l'increment d'aprofitament establert pel nou pla respecte de l'atribuït pel planejament anterior. No obstant això, de manera excepcional i justificada, es podrà eximir de la reserva en aquesta tipologia d'actuacions en aquells casos en els quals l'Administració obtingui un percentatge de cessió d'aprofitament superior al 15% de l'increment d'aprofitaments

Les fitxes de les actuacions de transformació urbanística fixaran concretament la reserva mínima de cada actuació conforme a les determinacions anteriors.

La localització de les zones de reserva, com a regla general, serà uniforme per a tots els àmbits d'actuació de transformació urbanística. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme, s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria de l'instrument de planejament, bé per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, o bé per raó del resultat de la memòria de viabilitat econòmica de l'actuació de transformació urbanística en funció de la seva dimensió. En tot cas, s'ha d'acreditar la no-generació de segregació espacial. Ha de procurar-se sempre la mescla de l'habitatge de protecció pública i la lliure i, si pot ser, fer coexistir tots dos tipus d'habitatge en el territori.

4. En tot cas, es justificarà que en el conjunt de les actuacions de transformació urbanístiques en sòl urbà es garanteix una reserva de com a mínim el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat total residencial atribuïda a les actuacions. A aquest efecte, no es tindrà en

compte en el còmput aquelles actuacions de transformació derivades del planejament anterior identificades com a transitòries (T) en els apartats 1.2, 1.3 i 1.4 de la Norma 3.2.6 o que tinguin aprovat el projecte de reparcel·lació o es trobi en tramitació en el moment d'aprovació definitiva del POD (o de la modificació de planejament pretesa).

Norma 4.5.2. L'afecció urbanística d'habitatges protegits.

1. En aquells casos en que el present Pla estableixi una reserva mínima d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, únicament es podran edificar, en les parcel·les a les quals es concreta aquesta qualificació detallada, aquells habitatges que compleixin les condicions d'ús, destinació, qualitat, preu de venda o lloguer i, en el seu cas, superfície i disseny, establertes en l'article 62 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears (o norma que la substitueixi), i en les altres disposicions que resultin d'aplicació, i siguin qualificades com a tals per la Conselleria competent en matèria d'habitatge.
2. També tindran aquesta consideració els allotjaments que, d'acord amb el que s'estableix reglamentàriament, siguin qualificats com protegits per la Conselleria competent en matèria d'habitatge.
3. En cap cas l'ús d'habitatge protegit (HP) podrà ser substituït per l'ús d'habitatge lliure.
4. Tanmateix, l'ús d'habitatge protegit també es pot desenvolupar amb caràcter potestatiu a totes les parcel·les qualificades amb l'ús residencial, encara que no estiguin identificades específicament d'HP. Igualment, es pot implantar l'habitatge protegit en parcel·les destinades a establiments turístics en els termes previstos a la legislació de turisme i d'habitatge.

Norma 4.5.3. Instruments d'ordenació per a la ubicació en parcel·les edificables dels habitatges protegits.

1. La ubicació concreta de l'afectació d'habitatges protegits en parcel·les resultants en cada sector o àrea no s'integra en l'ordenació estructural, i serà determinada pel següent instrument de planejament:
 - a) Correspon al Pla Parcial en els àmbits del Sòl Urbanitzable.
 - b) Al Pla Especial en les àrees de reforma interior o renovació urbana amb ordenació detallada diferida.
 - c) Al Pla d'Ordenació Detallada, en els altres casos, excepte que es remeti a Estudi de Detall la seva disposició en parcel·la que també admeti altres habitatges no sotmesos al règim de protecció.
2. Els Plans Especials i Parcials, en la seva labor pròpia de concretar la localització de la reserva d'habitatge protegit, s'ajustaran als següents criteris:
 - 1a Procuraran assignar l'afecció d'habitatge protegit almenys a una illeta independent amb capacitat per a materialitzar l'edificabilitat i nombre d'habitatges suficient que correspon a l'Administració Urbanística Municipal conforme al seu dret a la participació en les plusvàlues. Si el dret municipal és superior, l'assignació d'illes o parcel·les independents es localitzaran en posicions diverses a fi d'evitar la segregació social.
 - 2n. La qualificació d'habitatges protegits s'establirà en parcel·les amb tipologies adequades perquè es puguin materialitzar projectes acollits al Pla d'Habitatges vigent en el moment d'aprovar-se el planejament de desenvolupament.

- 3r. Preferentment la qualificació d'habitatges protegits s'assignarà a les parcel·les localitzades en les proximitats de les xarxes de transports públics, els equipaments i serveis terciaris sense que representi la concentració d'aquests habitatges a una zona concreta de l'àmbit.

Norma 4.5.4. Còmput de la reserva mínima d'habitatges protegits i nombre d'habitatges totals.

1. L'edificabilitat i el número (o percentatge en relació amb el total) d'habitatges amb la qualificació d'habitatge protegit establert pel present Pla en cadascuna de les fitxes dels sectors i àrees de transformació amb ús residencial, té el caràcter de mínim.
2. Quan en una actuació edificatòria en solar del sòl urbà no subjecte a actuació de transformació, s'incorpora -voluntàriament per la persona promotora- habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, el POD permetrà que l'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) aplicable sigui el resultat d'aplicar una reducció del dèsset per cent (17%) a la ràtio de superfície de parcel·la neta per habitatge assignat amb caràcter ordinari a la zona d'edificació. El POD assegurarà que com a mínim l'increment d'habitatges (respecte al resultant de l'índex ordinari) sigui destinat a habitatge subjecte al règim de protecció pública.

En termes de superfície edificable (Irc), l'índex d'intensitat de l'ús residencial per a un solar quan el sòl d'ús residencial es destini íntegrament a habitatge protegit, serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial (conforme Llei 5/2018 d'habitatge de les Illes Balears, modificada per Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer. No obstant això, si de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) establert en termes de superfície neta, resulta una densitat superior s'aplicarà aquest.

3. En parcel·les sense edificar del sòl urbà ja urbanitzat que provenguin d'actuacions de transformació, es podrà augmentar el nombre d'habitatges assignat pel planejament a cada parcel·la fins a aconseguir una ràtio mitjana d'almenys 95 m² de superfície construïda per habitatge, sempre que el increment del nombre d'habitatge respecte a l'assignat pel pla es destini totalment a habitatge protegit. Aquesta mesura no es podrà aplicar en aquells àmbits en què, amb l'increment de densitat possibilitat, el total superi el límit de 75 habitatges/ha. I en cap cas, l'increment serà superior al 30% del nombre original atorgat pel planejament.
4. En parcel·les sotmeses a actuacions de transformació previstes en aquest Pla el nombre d'habitatges s'ajustarà a la regulació de l'apartat 1 d'aquest precepte i a la Norma 4.5.2.

Norma 4.5.5. El Patrimoni Municipal de Sòl i la qualificació d'habitatges protegits.

1. Els aprofitaments urbanístics corresponents a l'Administració Urbanística Municipal en concepte de participació pública en les plusvàlues que es generin a sectors i àrees de renovació i reforma interior qualificades amb l'ús residencial, es materialitzaran preferentment en parcel·les qualificades d'habitatges protegits.

No obstant això, en àmbits en els quals la reserva d'habitatge protegit representi percentatges superiors al 50% del nombre d'habitatges, l'aprofitament municipal podrà materialitzar-se, també, en terrenys aptes per a la promoció de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús.

2. Almenys el cinquanta per cent (50%) dels habitatges que es prevegin als sòls on es materialitzi l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració pel citat concepte,

s'hauran de destinar a habitatge en règim lloguer per als grups amb menor índex de renda que es determinin als corresponents plans i programes d'habitatge protegit o altres règims de protecció pública.

Norma 4.5.6. Terminis d'edificació de les parcel·les qualificades d'habitatges protegits.

1. El termini d'inici d'edificació per a les parcel·les qualificades com a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública serà de dos (2) anys a comptar des de la finalització de les obres d'urbanització. Aquest termini podrà ser prorrogat per idèntic període en el cas que el finançament de la promoció no es pogués acollir als beneficis del Pla Balear d'Habitatge per estar esgotat aquest, i s'hagi d'esperar a l'aprovació d'un altre amb dotació pressupostària suficient.
2. En aquells àmbits que, de conformitat amb les previsions d'aquest Pla General, s'estableixin reserva d'habitatges acollits a algun règim de protecció, les obres d'urbanització corresponents a la fase a la qual es localitzin s'hauran d'iniciar en el termini màxim de tres (3) anys a comptar des de l'aprovació de l'instrument que estableixi la seva ordenació detallada i hauran d'estar finalitzades en el termini de dos (2) anys a partir de l'aprovació del seu Projecte d'Urbanització. En la programació de les fases d'execució de l'obra urbanitzadora que incloguin els Projectes d'Urbanització, es prioritzarà la corresponent a aquelles illes on es localitzi la reserva d'habitatge protegit.
3. El termini de finalització de l'edificació de les actuacions en parcel·les amb qualificació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció serà l'establert com a màxim en l'autorització administrativa corresponent a la Qualificació Provisional d'aquestes atorgada per la Conselleria competent en matèria d'habitatge, que s'haurà d'aportar en el moment de sol·licitud de la llicència d'obres. Aquest termini de finalització serà amb caràcter general de trenta (30) mesos, podent-se ampliar excepcionalment per altres quinze (15) mesos.
4. Si no es compleixen els terminis d'edificació establerts, prèvia declaració d'incompliment, les parcel·les s'inscriuran en el Registre de Solars sense edificar i s'estarà al que es disposa en la norma 4.5.11.

Norma 4.5.7. Plans Especials de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública.

Podran formular-se en qualsevol moment (de conformitat amb l'article 12 del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge) Plans Especials de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública amb la finalitat de delimitar una o diverses àrees residencials de promoció pública en sòl urbà o urbanitzable de titularitat pública i establir, de conformitat amb els principis i normes d'aquest Pla General, les determinacions necessàries per a procedir a l'execució de les actuacions de desenvolupament i construcció d'habitatge protegit i allotjament dotacional públic de l'àmbit.

El Pla Especial, en el seu àmbit, podrà incrementar la reserva d'habitatge protegit establert en les actuacions de transformació

Norma 4.5.8. Mesures de polítiques públiques d'habitatges en àrees urbanes vulnerables.

1. S'elaboraran Programes de Revitalització i Millora de Barris en les següents àrees de major vulnerabilitat: Cala Major (15-01), Gènova (18-01), Son Dureta (24-01), Son Roca (31-01), Els Ametllers-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), Son Cladera (58-02), Son Ametler (59-01), Rafal Nou (60-01), Son Fortesa (62-01), Son Fortesa Sud (64-01), Son Gotleu (65-01), Can Capes (66-0,1), Son Canals (67-01), Soledat Nord (68-01), Estadi Balear (69-01), Pere Garau (70-01), Foners (71-01), Es Coll d'en Rabassa (77-01) i L'Arenal (82-01). Igualment s'elaboraran aquest tipus de Programes en els Nuclis Urbans Tradicionals que ha de delimitar el Pla d'Ordenació Detallada.

2. El Programa de Millora i Revitalització de Barri té per la finalitat l'adopció d'un conjunt coordinat i complementari de mesures per a la revitalització i millora de qualitat urbana de la ciutat existent. Entre altres, s'inclourà:
 - 2.1. La implementació de mesures de foment per a la rehabilitació de l'edificació i incorporació de solucions d'eficiències energètica i accessibilitat universal en les edificacions construïdes abans de 1990.
 - 2.2. L'execució d'equipaments multifuncionals de barris en parcel·les qualificades com a dotacionals.
 - 2.3. L'execució de projectes d'obres ordinàries d'intervenció en l'espai públic vinculada a la implantació de la mobilitat sostenible i recuperació de part de les vies de trànsit per al gaudi ciutadà.
 - 2.4. En el seu cas, la proposta de formulació d'un Pla Especial de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública o/i delimitació d'àrea de tanteig i retracte.
 - 2.5. En el seu cas, en funció del nivell de vulnerabilitat, la implementació de mesures complementàries vinculades a desenvolupar iniciatives d'economia social.
 - 2.6. Igualment, s'adoptaran mesures per a la posada en valor d'aquells elements del patrimoni històric de major interès ambiental i paisatgístic del barri.
3. Igualment, de conformitat amb l'article 21 bis de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, l'Ajuntament per a promoure la rehabilitació d'immobles en les unitats funcionals de l'apartat 1 anterior pot delimitar-les com a àrees de conservació i rehabilitació, previ tràmit d'informació pública i audiència a les altres administracions concernides. Si la declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació preveu l'obtenció de finançament procedent del Govern de la Comunitat Autònoma o del Govern de l'Estat mitjançant els plans d'habitatge convinguts, la delimitació haurà de realitzar-se d'acord amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Norma 4.5.9. Delimitació d'àrees per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

De conformitat amb l'article 107 de la LUIB, a l'efecte de garantir el compliment de la programació del planejament urbanístic, incrementar els patrimonis públics de sòl, intervenir en el mercat immobiliari i, en general, facilitar el compliment dels objectius d'aquell, l'Ajuntament podrà delimitar en sòl urbà o sòl urbanitzable àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys i edificacions quedaran subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per l'administració actuant, per un termini màxim de deu anys, tret que en delimitar l'àrea s'hagi fixat un altre menor.

La delimitació de les àrees de tanteig i retracte es realitzarà amb caràcter preferent en:

- a) En els àmbits dels sectors i àrees de renovació urbana que compti amb reserves d'habitatge protegit superiors al mínim legal i es produeixin incompliments de programació.
- b) En els àmbits de les àrees de reforma interior següents remeses a Pla Especial: ARI Carrer Aragó i ARI Camp Redó.
- c) En les Àrees Funcionals que precisen de la formulació de Programes de Revitalització i Millora de Barris, amb l'objectiu de delimitar àmbits amb a parcel·les no edificades i edificacions en mal estat.
- d) En les àrees de renovació urbana que es delimitin en Carrer Manacor.

La delimitació es realitzarà a través del procediment de delimitació d'unitats d'actuació previst en l'article 73 de la LUIB i el règim de les transmissions quedarà subjecta a l'obligació de notificació de l'article 108 d'aquesta llei.

Norma 4.5.10. L'allotjament dotacional.

1. Són dotacions públiques destinades a resoldre de manera transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. Es destinaran de manera preferent a col·lectius especialment vulnerables i, especialment, als joves, als majors i a les persones amb necessitats socials derivades de la violència de gènere i de processos de desnonament o anàlegs.
2. L'allotjament dotacional es podrà implantar:
 - a) Necessàriament, en parcel·les dotacionals específicament qualificades amb destinació a Allotjament Dotacional en el planejament detallat.
 - b) Potestativament, en parcel·les dotacionals qualificades amb destinació a equipament Multifuncional, conjuntament amb altres usos dotacionals compatibles amb l'ús residencial.
 - c) Amb caràcter compatible, en parcel·les qualificades amb ús d'equipament esportiu, sanitari o sociocultural, sempre que es respecti l'ús majoritari de la qualificació pròpia. No obstant això, en parcel·les qualificades d'assistencial, podrà tenir el caràcter d'ús compatible o d'ús principal.
 - d) Amb caràcter exclusiu en parcel·les destinades pel Pla a altres usos dotacionals, prèvia aprovació de l'Ajuntament Ple, seguint el procediment de l'article 73 de la LUIB (conforme la previsió de l'article 59.1) motivat en una situació d'urgència social i sempre que l'equipament previst no sigui necessari per a l'àrea funcional corresponent.
 - e) En parcel·les qualificades amb ús residencial de titularitat pública.
3. La implantació de l'Allotjament Dotacional es realitzarà de conformitat amb les condicions d'ordenança de la parcel·la dotacional o d'ús residencial. No obstant això, a les parcel·les amb qualificació dotacional s'admet un ajust dels paràmetres d'ocupació i edificabilitat ordinaris en un percentatge no superior a un 20%, havent de quedar justificada la seva necessitat i integració en l'entorn urbà mitjançant la formulació d'un Estudi de Detall, sense que això no suposi un increment d'alçades.

Norma 4.5.11. La vinculació a habitatge protegit de l'execució substitutòria forçosa per incompliment del deure d'edificar.

1. Les parcel·les amb condició de solar després de l'oportú expedient de declaració d'incompliment del deure d'edificar, hauran de ser inscrites en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per a Rehabilitar i iniciar-se l'expedient de substitució forçosa de les persones propietàries, on es determinarà el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta, amb una minoració del 25% (de conformitat amb l'article 116 LUIB).
2. Les parcel·les amb ús plurifamiliar inscrites en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per a Rehabilitar amb capacitat de materialitzar més de deu (10) habitatges hauran de ser vinculades en el procés d'execució substitutòria forçosa a la construcció d'habitatges protegits. A tal fi, l'Administració o el beneficiari de l'expropiació o, en el seu cas, la persona promotora adjudicatària del concurs de substitució, han de destinar l'edificació a algun règim de protecció pública, aplicant-se a l'efecte d'intensitat residencial les regles de l'apartat de la Norma 4.5.4. L'Administració també podrà destinar l'edificabilitat a allotjament dotacional.

- 2.4. En el seu cas, la proposta de formulació d'un Pla Especial de desenvolupament d'habitatge de titularitat pública o/i delimitació d'àrea de tanteig i retracte.
 - 2.5. En el seu cas, en funció del nivell de vulnerabilitat, la implementació de mesures complementàries vinculades a desenvolupar iniciatives d'economia social.
 - 2.6. Igualment, s'adoptaran mesures per a la posada en valor d'aquells elements del patrimoni històric de major interès ambiental i paisatgístic del barri.
3. Igualment, de conformitat amb l'article 21 bis de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, l'Ajuntament per a promoure la rehabilitació d'immobles en les unitats funcionals de l'apartat 1 anterior pot delimitar-les com a àrees de conservació i rehabilitació, previ tràmit d'informació pública i audiència a les altres administracions concernides. Si la declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació preveu l'obtenció de finançament procedent del Govern de la Comunitat Autònoma o del Govern de l'Estat mitjançant els plans d'habitatge convinguts, la delimitació haurà de realitzar-se d'acord amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Norma 4.5.9. Delimitació d'àrees per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

De conformitat amb l'article 107 de la LUIB, a l'efecte de garantir el compliment de la programació del planejament urbanístic, incrementar els patrimonis públics de sòl, intervenir en el mercat immobiliari i, en general, facilitar el compliment dels objectius d'aquell, l'Ajuntament podrà delimitar en sòl urbà o sòl urbanitzable àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys i edificacions quedaran subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per l'administració actuant, per un termini màxim de deu anys, tret que en delimitar l'àrea s'hagi fixat un altre menor.

La delimitació de les àrees de tanteig i retracte es realitzarà amb caràcter preferent en:

- a) En els àmbits dels sectors i àrees de renovació urbana que compti amb reserves d'habitatge protegit superiors al mínim legal i es produeixin incompliments de programació.
- b) En els àmbits de les àrees de reforma interior següents remeses a Pla Especial: ARI Carrer Aragó i ARI Camp Redó.
- c) En les Àrees Funcionals que precisen de la formulació de Programes de Revitalització i Millora de Barris, amb l'objectiu de delimitar àmbits amb parcel·les no edificades i edificacions en mal estat.
- d) En les àrees de renovació urbana que es delimitin en Carrer Manacor.

La delimitació es realitzarà a través del procediment de delimitació d'unitats d'actuació previst en l'article 73 de la LUIB i el règim de les transmissions quedarà subjecta a l'obligació de notificació de l'article 108 d'aquesta llei.

Norma 4.5.10. L'allotjament dotacional.

1. Són dotacions públiques destinades a resoldre de manera transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. Es destinaran de manera preferent a col·lectius especialment vulnerables i, especialment, als joves, als majors i a les persones amb necessitats socials derivades de la violència de gènere i de processos de desnonament o anàlegs.

2. L'allotjament dotacional es podrà implantar:
 - a) Necessàriament, en parcel·les dotacionals específicament qualificades amb destinació a Allotjament Dotacional en el planejament detallat.
 - b) Potestativament, en parcel·les dotacionals qualificades amb destinació a equipament Multifuncional, conjuntament amb altres usos dotacionals compatibles amb l'ús residencial.
 - c) Amb caràcter compatible, en parcel·les qualificades amb ús d'equipament esportiu, sanitari o sociocultural, sempre que es respecti l'ús majoritari de la qualificació pròpia. No obstant això, en parcel·les qualificades d'assistencial, podrà tenir el caràcter d'ús compatible o d'ús principal.
 - d) Amb caràcter exclusiu en parcel·les destinades pel Pla a altres usos dotacionals, prèvia aprovació de l'Ajuntament Ple, seguint el procediment de l'article 73 de la LUIB (conforme la previsió de l'article 59.1) motivat en una situació d'urgència social i sempre que l'equipament previst no sigui necessari per a l'àrea funcional corresponent.
 - e) En parcel·les qualificades amb ús residencial de titularitat pública.
3. La implantació de l'Allotjament Dotacional es realitzarà de conformitat amb les condicions d'ordenança de la parcel·la dotacional o d'ús residencial. No obstant això, a les parcel·les amb qualificació dotacional s'admet un ajust dels paràmetres d'ocupació i edificabilitat ordinaris en un percentatge no superior a un 20%, havent de quedar justificada la seva necessitat i integració en l'entorn urbà mitjançant la formulació d'un Estudi de Detall, sense que això no suposi un increment d'alçades.

Norma 4.5.11. La vinculació a habitatge protegit de l'execució substitutòria forçosa per incompliment del deure d'edificar.

1. Les parcel·les amb condició de solar després de l'oportú expedient de declaració d'incompliment del deure d'edificar, hauran de ser inscrites en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per a Rehabilitar i iniciar-se l'expedient de substitució forçosa de les persones propietàries, on es determinarà el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta, amb una minoració del 25% (de conformitat amb l'article 116 LUIB).
2. Les parcel·les amb ús plurifamiliar inscrites en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per a Rehabilitar amb capacitat de materialitzar més de deu (10) habitatges hauran de ser vinculades en el procés d'execució substitutòria forçosa a la construcció d'habitatges protegits. A tal fi, l'Administració o el beneficiari de l'expropiació o, en el seu cas, la persona promotora adjudicatària del concurs de substitució, han de destinar l'edificació a algun règim de protecció pública, aplicant-se a l'efecte d'intensitat residencial les regles de l'apartat de la Norma 4.5.4. L'Administració també podrà destinar l'edificabilitat a allotjament dotacional.

TÍTOL V/

NORMES SOBRE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, ARQUITECTÒNIC, PALEONTOLÒGIC, ARQUEOLÒGIC I AMBIENTAL

CAPÍTOL I EL CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS DE PALMA.

Norma 5.1.1. El Catàleg d'Elements i Espais Protegits de Palma.

1. El Pla d'Ordenació Detallada (POD), conforme a la previsió de l'article 41. f) de la LUIB, constituirà el Catàleg General d'Elements i Espais Protegits, com a instrument per a l'adequada protecció de conjunts i elements que presenten valors històrics, urbans, arquitectònics, etnològics i arqueològics d'interès en el municipi, sigui com sigui la seva classe i categoria de sòl.
2. També es consideraran integrats en el Catàleg general d'Elements i Espais Protegits del POD de Palma tots els elements i espais protegits pels Plans Especials i Plans Parciaus assumits pel POD com a Àmbits de Planejament Incorporat.

Norma 5.1.2. Nivells de Protecció dels elements inclosos en el catàleg.

El Catàleg d'elements i espais protegits del POD establirà les determinacions de preservació d'acord amb els següents nivells de protecció:

1. Nivell de protecció integral.

En aquest nivell s'han d'incloure les construccions, els recintes o altres elements que, pel seu caràcter singular o monumental o per raons històriques o artístiques, han de ser objecte d'una protecció integral per preservar-ne les característiques arquitectòniques o constructives originàries

En el nivell de protecció integral, s'admet establir una subcategoria que englobi els elements d'un valor elevat que, a causa del deteriorament, requereixen obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat original.

També es poden incloure en aquesta subcategoria els elements que, tot i que són objecte d'un nivell de protecció integral, posseeixen annexos no protegits o amb un nivell de protecció menor, on es poden dur a terme obres de més entitat necessàries per a la continuació del seu ús.

2. Nivell de protecció parcial.

En aquest nivell s'han d'incloure les construccions, els recintes i els altres espais que, pels seus valors històrics o artístics, han de ser objecte de protecció dirigida com a mínim a preservar els elements que en defineixen l'estructura arquitectònica o espacial i els que presenten un valor intrínsec.

3. Nivell de protecció ambiental.

En aquest nivell de protecció s'han d'incloure les construccions i recintes que, malgrat que de forma individual o independent no presenten un valor especial, contribueixen a definir un ambient que mereix protecció per l'estètica, el caràcter típic o tradicional.

4. Nivell de protecció derivat de la legislació especial.

Els béns declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears, així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació mediambiental o una altra legislació anàloga es regeixen per la normativa específica i s'han de recollir en el catàleg municipal (POD) que, en cap cas, no pot conferir-los un nivell de protecció inferior al que derivi de la legislació especial esmentada, i ha de fer referència expressa a la figura o instrument de protecció especial que l'afecta.

Norma 5.1.3. Règim jurídic dels drets i deures dels edificis inclosos en el Catàleg.

1. Els propietaris d'edificis inclosos en el Catàleg d'Elements i Espais Protegits tenen el deure de conservar-los, mantenir-los i custodiar-los de manera que es garanteixi la salvaguarda dels seus valors.
2. Igualment tenen, a més de les obligacions genèriques de conservació del punt 1 anterior, l'obligació de realitzar les obres de conservació i adaptació necessàries per a adequar-los a les seves condicions estètiques, ambientals, de seguretat, salubritat i adorns públics exigits en el planejament.
3. Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes en les Normes del Pla General i del POD.
4. Les obres que es derivin d'aquests deures s'executaran a costa dels propietaris si estiguessin contingudes en el límit del deure normal de conservació i se substituiran econòmicament i amb càrrec a fons públics quan ho depassessin i redundin en l'obtenció de millores d'interès general.
5. La conservació, consolidació i millora dels béns immobles declarats d'interès cultural, o inscrits com a béns catalogats, s'atindrà al que es disposa en la Llei 16/1.985 de 25 de Juny, de Patrimoni Històric Espanyol i en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i la Llei 1/2005 de 3 de març, de reforma de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears, sense perjudici del que s'estableix en el Pla General i en els instruments d'ordenació que el desenvolupin o complementin.
6. No s'atorgaran llicències d'obres i/o activitats en parcel·les amb elements catalogats que no es trobin en adequat estat de conservació, tret que el projecte contempli la intervenció de conservació, consolidació o, en el seu cas, de rehabilitació que correspongui conforme al seu règim específic de catalogació.

Norma 5.1.4. Altres elements d'interès etnològic i paisatgístic. Molins de vent d'extracció d'aigua.

1. Els molins d'extracció d'aigua compten amb valors d'interès etnològic i paisatgístic mereixedors de protecció a través de la seva catalogació.
2. La protecció dels molins es realitzarà mitjançant la seva catalogació pel Pla d'Ordenació Detallada.

CAPÍTOL II. LA PRESERVACIÓ I ORDENACIÓ DE CONJUNTS I ELEMENTS DE VALOR PATRIMONIAL.

SECCIÓ I. CONJUNTS TERRITORIALS DE PROTECCIÓ PATRIMONIAL

Norma 5.2.1. Conjunts territorials de protecció patrimonial mitjançant ordenació específica.

1. El POD configurarà com a Zones de Regulació Específica els següents àmbits d'interès patrimonial:
 - a) L'àmbit del Centre Històric que integra el Conjunt Històric de Palma declarat BIC i zona d'Avingudes del seu entorn que es regularà conforme es disposa en la norma següent.

La zona Centre Històric és l'àrea situada dins del perímetre definit pel traçat de les Avingudes Gabriel Alomar i Villalonga i Alexandre Rosselló, plaça d'Espanya, avingudes Joan March, Comte de Sallent, vies Alemanya i Portugal i Passeig de Mallorca. Per la part inferior, des de Ronda Mitjorn, Passeig de Sagrera, el Parc de la Mar, exclosa l'Autopista de Llevant, fins a l'inici de les Avingudes. També, la resta de l'àmbit de la declaració de Conjunt Històric que incorpora l'àrea pública de la Feixina.
 - b) L'àmbit del conjunt històric del Jonquet declarat BIC (19-11-2009), que estarà regulat pel Pla Especial de Protecció del Jonquet aprovat definitivament (26.11.2020).
 - c) L'àmbit del Pla Especial de Protecció Ambiental de Santa Catalina aprovat definitivament en data de 28/10/2021.

Norma 5.2.2. Regulació de l'ordenació en el Centre Històric.

1. L'àmbit del Centre Històric es regularà directament pel POD i el seu Catàleg, sense perjudici que aquest decideixi l'assumpció de l'ordenació ja establerta en Plans Especials aprovats (abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla) en concretes zones (que poden quedar vigents mitjançant el seu reconeixement pel POD com a Àmbits de Planejament Incorporats o bé, quedar la seva ordenació detallada directament integrada en el POD, amb derogació formal dels citats Plans Especials). L'àmbit ARI 10-01 El Temple, per constituir una actuació de transformació urbana, es remet l'ordenació detallada a Pla Especial que, en tot cas, ha de respectar les determinacions establertes en aquestes normes.
2. La regulació de l'ordenació de l'àmbit del Centre Històric es farà pel POD a través de dos instruments de qualificació:
 - a) La qualificació del sòl en zones edificables i sistemes d'espais lliures públics.
 - b) La qualificació de protecció o preservació edificatòria específica de cada parcel·la o edifici.

I es completarà amb la protecció dels elements i conjunts en el Catàleg. D'aquesta manera s'assegura el manteniment de l'estructura urbana i arquitectònica del centre històric, així com també de les característiques generals del seu ambient.

3. El règim d'intervencions en edificacions no catalogades serà preferentment el de rehabilitació, especialment a l'interior de la delimitació del Conjunt Històric i en aquells immobles identificats com de preservació arquitectònica i ambiental. En l'àmbit del conjunt històric, les substitucions d'edificis seran considerades excepcionals.

Norma 5.2.3 Rutes d'interès cultural, d'interès natural i paisatgístic i de pedra en sec:

1. D'acord amb les determinacions del Pla territorial Insular de Mallorca, es definiran pel Pla d'Ordenació Detallada les rutes d'interès cultural així com les rutes d'interès natural i paisatgístic incloses al terme municipal de Palma, a fi de difondre la realitat patrimonial, promoure la seva conservació i potenciar el seu coneixement i comprensió.
2. El traçat de rutes de pedra en sec, identificat als plànols d'informació de camins del Pla General es regularà per les determinacions del Pla Especial de Protecció i Ordenació de les rutes de pedra en sec del Consell Insular de Mallorca.

SECCIÓ II. ELEMENTS MEREIXEDORS DE PRESERVACIÓ.

Norma 5.2.4. Preservació arquitectònica d'edificis no catalogats en l'exterior del Conjunt Històric.

El POD ha d'establir una regulació que permeti preservar els elements fonamentals que caracteritzen als edificis que, sense tenir el valor dels immobles catalogats, a causa de les característiques de façana o tipologia, tinguin un interès ambiental.

Norma 5.2.5. Elements rurals d'interès etnològic.

Es protegiran pel POD els béns d'interès etnològic corresponents a murs de pedra en sec, marjades, forns de calç, caminats empedrats, fonts de mines i altres elements rurals que s'inclouen en el Catàleg.

CAPÍTOL III. DISPOSICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ I MILLORA DEL PAISATGE.

Norma 5.3.1. Dret a la qualitat paisatgística.

1. Es reconeix el dret de les persones a l'ús i gaudi dels recursos paisatgístics del municipi.
2. Correspon al POD desenvolupar les mesures per a fer efectiva el dret al paisatge.

Norma 5.3.2. Adaptació a l'ambient i imatge urbana.

1. Les construccions hauran d'adaptar-se, en el bàsic, al seu context i ambient urbà en què estiguessin situades, i a aquest efecte:
 - 1.1. Les noves construccions i edificacions, i alteracions de les existents en el seu disseny i composició hauran d'adequar-se al seu entorn en el qual estiguessin situades així com als seus propis valors en el cas d'intervencions en el propi edifici.

- 1.2. En els llocs de paisatge obert i natural, o en les perspectives que s'ofereixin dels diversos Conjunts Històrics declarats en el terme, així com en els voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, massa, altura dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per a contemplar les bel·leses naturals, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia d'aquest.
- 1.3. En els àmbits dels nuclis urbans tradicionals també s'exigiran les normes d'adaptació a l'entorn.
2. La implantació d'usos o activitats que per les seves característiques puguin generar un important impacte paisatgístic com ara pedreres, desmunts, etc., haurà de realitzar-se de manera que es minimitzi el seu impacte negatiu sobre el paisatge, havent-se de justificar expressament aquest extrem en les corresponents sol·licituds de llicència, així com en els plans de restauració, amb un estudi tècnic justificatiu de la seva integració i adaptació al medi físic.
3. Les obres d'edificació hauran de projectar-se prenent en consideració la topografia del terreny, la vegetació existent, la posició del terreny respecte a cornises, fites o altres elements visuals, l'impacte visual de la construcció projectada sobre el mitjà que l'envoltai el perfil de la zona, la seva incidència en termes d'asolellament i ventilació de les construccions de les finques confrontants i, en via pública, la seva relació amb aquesta, l'adequació de la solució formal a la tipologia i materials de l'àrea, i altres paràmetres definidors de la seva integració en el medi urbà.
4. Els instruments de planejament de desenvolupament seran informats per la Comissió de Qualitat Urbana o, si escau, per la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge, en funció del seu objecte.

Norma 5.3.3. Preservació paisatgística dels elements fonamentals de la Infraestructura Verda.

Es respectaran les disposicions de la Norma 4.3.4 per a la preservació visual i visibilitat dels elements integrants de la Infraestructura Verda.

Norma 5.3.4. Programa de restauració de zones degradades de la Infraestructura Verda.

El Pla Especial d'Infraestructura Verda incorporarà un programa de restauració i renaturalització de zones degradades integrants de la Infraestructura Verda.

Norma 5.3.5. Unitats d'integració paisatgística i ambiental de caràcter supramunicipal.

1. Es classifiquen com a sòl rústic els terrenys que s'integren en les següents unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal delimitades pel PTIM en el terme de Palma:
 - Unitat paisatgística 1. Serra Nord i la Victòria
 - Unitat paisatgística 2: Xorrigo, Massís de Randa, part sud de les Serres de Llevant i Puig de Bonany.
 - Unitat paisatgística 4: Badia de Palma i Pla de Sant Jordi
2. El Pla General atribueix la categoria de rústic que a cada zona d'Unitat Paisatgística correspon en funció dels diversos criteris d'ordenació i preservació adoptats per aquest Pla.

3. Per a la implantació d'instal·lacions i edificacions en els àmbits de les Unitats Paisatgístiques supramunicipals el POD establirà els límits màxims de superfície, ocupació i altura admesos; aquesta regulació del POD en cap cas superarà els admesos com a màxim en l'article 5 del Decret llei article 5 del D9/2020 i establirà les condicions per a assegurar els objectius d'integració paisatgística i ambiental en aquestes unitats.
4. En les unitats paisatgístiques 1 i 2 del sòl rústic no es podran situar les noves edificacions en zones amb pendent major al 20%.

Norma 5.3.6. Identificació i delimitació dels Nuclis Urbans Tradicionals.

1. Són nuclis urbans tradicionals (NT) les següents zones del sòl urbà: Gènova, 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 Pla d'Ordenació Detallada delimitarà l'àrea territorial de preservació en cada nucli i que es correspondrà amb l'àmbit en què es concentren les edificacions originàries de cada assentament.
3. El POD establirà les mesures de preservació per als Nuclis Urbans Tradicionals.
4. A l'efecte de regulació d'estades turístiques en habitatges i control d'intervencions per la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà, les zones urbanes del Terreno (segons la delimitació del PERI aprovat definitivament el 08.06.2007) i l'àmbit La Soledat-Sud- P. Llevant (API 72-02 PERI aprovat 07.11.2005) tindran un tractament similar als nuclis urbans tradicionals.

Norma 5.3.7. Desenvolupament de l'Àrea d'Intervenció Paisatgística Entorn La Real (AIP-I PTIM)

1. Als terrenys de l'entorn Monestir de la Real que s'integra a l'Àrea d'Intervenció Paisatgística AIP-I del PTIM l'Ajuntament formularà -en el termini màxim de dos anys- un Pla Especial en compliment de les previsions de la Norma 39.4 del PTIM que s'ajustarà als objectius, principis rectors, directrius d'ordenació i altres determinacions establertes a la fitxa del PTIM per a l'AIP-I.
2. Fins que el Pla Especial no s'aprovi definitivament per l'òrgan competent segons el PTIMi entri en vigor, cal atènyer-se al que disposa la disposició transitòria desena del PTIM. Això no obstant, una vegada que ha quedat aixecada la suspensió a què fa referència l'apartat primer d'aquesta Disposició Transitòria Desena, s'apliquen de manera immediata les disposicions establertes per aquest Pla General i en el seu desenvolupament el POD per als terrenys en funció de la seva classificació i categorització, amb aplicació de les disposicions de protecció del paisatge que s'incorporen als dos instruments. Fins a l'aprovació del Pla Especial, els projectes d'edificació o la implantació d'usos a sòl rústic necessiten informe previ preceptiu favorable del Departament del Consell de Mallorca, competent en ordenació del territori, sobre la seva compatibilitat amb els objectius, els principis rectors i les directrius d'ordenació de cada AIP, i que s'haurà d'emetre en el termini màxim de trenta dies.

Les determinacions del Pla General i del POD que resultin contradictòries amb les normes del Pla Especial dirigides a assegurar la protecció paisatgística d'aquest àmbit, quedaran desplaçades per les del Pla Especial quan aquest sigui executiu, sens perjudici de l'adaptació si escau dels instruments municipals en el termini establert pel Pla especial esmentat.

3. La sol·licitud d'implantació de noves activitats i/o de construcció de noves edificacions i de reforma integral de les existents a l'àmbit de l'AIP-I -llevat de les vinculades a explotacions agropecuàries que es regiran per la legislació específica- ha d'incloure en el projecte tècnic un estudi d'integració paisatgística i ambiental.

Norma 5.3.8. Desenvolupament de l'Àrea d'Intervenció Paisatgística Entorns del nucli d'infraestructures de Son Reus (AIP-II PTIM)

1. Els terrenys que s'integren a l'Àrea d'Intervenció Paisatgística AIP-II del PTIM quedaran subjectes a les determinacions que per a la millora de la integració paisatgística i ambiental estableixi l'instrument de planejament territorial previst pel PTIM en compliment de les previsions de la Norma 39 del mateix, una vegada entri en vigor.
2. Fins que no s'aprovi definitivament el Pla especial per l'òrgan competent segons el PTIMi entri en vigor, cal atènyer-se al que disposa la disposició transitòria desena del PTIM. Això no obstant, una vegada que ha quedat aixecada la suspensió a què fa referència l'apartat primer d'aquesta Disposició Transitòria Desena, s'apliquen de forma immediata les disposicions establertes per aquest Pla General i en el seu desenvolupament el POD per als terrenys, que han estat classificats com a sòl rústic en funció de la categorització i qualificació específica, amb aplicació de les disposicions de protecció del paisatge que s'incorporen a tots dos instruments. Fins a l'aprovació del Pla Especial, els projectes d'edificació o la implantació d'usos a sòl rústic necessiten informe previ preceptiu favorable del Departament del Consell de Mallorca, competent en ordenació del territori, sobre la seva compatibilitat amb els objectius, els principis rectors i les directrius d'ordenació de cada AIP, i que s'haurà d'emetre en el termini màxim de trenta dies.

Les determinacions del Pla General i del POD que resultin contradictòries amb les normes del Pla Especial dirigides a assegurar la protecció paisatgística d'aquest àmbit, quedaran desplaçades per les del Pla Especial quan aquest sigui executiu, sens perjudici de l'adaptació si escau dels instruments municipals en el termini establert pel Pla especial esmentat.

3. La sol·licitud d'implantació de noves activitats i/o de construcció de noves edificacions i de reforma integral de les existents a l'àmbit de l'AIP-II -llevat de les vinculades a explotacions agropecuàries que es regiran per la legislació específica- ha d'incloure en el projecte tècnic un estudi d'integració paisatgística i ambiental.

Norma 5.3.9. Desenvolupament de l'Àrea d'Intervenció Paisatgística Connexió Palma-Marratxí. Entorn del Torrent Gros (AIP-III PTIM)

1. Els terrenys que s'integren a l'Àrea d'Intervenció Paisatgística AIP-III del PTIM quedaran subjectes a les determinacions que per a la millora de la integració paisatgística i ambiental estableixi l'instrument de planejament territorial previst pel PTIM en compliment de les previsions de la Norma 39 del mateix, una vegada entri en vigor.
2. Fins que no s'aprovi definitivament el Pla especial per l'òrgan competent segons el PTIMi entri en vigor, cal atènyer-se al que disposa la disposició transitòria desena del PTIM. Això no obstant, una vegada que ha quedat aixecada la suspensió a què fa referència l'apartat primer d'aquesta Disposició Transitòria Desena, s'apliquen de manera immediata les disposicions establertes per aquest Pla General i en el seu desenvolupament el POD per als terrenys en funció de la seva classificació i categorització, amb aplicació de les disposicions de protecció del paisatge que s'incorporen als dos instruments.

Fins a l'aprovació del Pla Especial esmentat, els Plans parcials, projectes d'urbanització i altres instruments que legitimin la transformació urbanística dels terrenys, l'edificació o la implantació d'usos en sòl rústic necessiten informe previ preceptiu favorable del Departament del Consell de Mallorca, competent en ordenació del territori, sobre la seva compatibilitat amb els objectius, els principis rectors i les directrius d'ordenació de cada AIP, i que s'haurà d'emetre en el termini màxim de trenta dies.

Les determinacions del Pla General i del POD que resultin contradictòries amb les normes del Pla Especial dirigides a assegurar la protecció paisatgística d'aquest àmbit, quedaran desplaçades per les del Pla Especial quan aquest sigui executiu, sens perjudici de l'adaptació si escau dels instruments municipals en el termini establert pel Pla Especial esmentat.

3. Els Plans parcials i Plans Especials dels sectors de sòl urbanitzable i àrees de transformació urbanística amb terrenys localitzats a l'AIP-III han d'incorporar l'estudi d'integració urbanística el contingut del qual s'expressa a la Fitxa de cada àmbit.

A més, als terrenys amb classificació de sòl rústic, la sol·licitud d'implantació de noves activitats i/o de construcció de noves edificacions i de reforma integral de les existents a l'àmbit de l'AIP-II -llevat de les vinculades a explotacions agropecuàries que es regiran per la legislació específica- ha d'incloure en el projecte tècnic un estudi d'integració paisatgística i ambiental.

TÍTOL VI/

NORMATIVA DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I DE PROTECCIÓ DAVANT DE RISCOS.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL.

Norma 6.1.1. Aplicació.

1. El règim de proteccions és aplicable en totes les classes de sòl, sense perjudici que part de la regulació només sigui aplicable a una classe de sòl en raó dels seus continguts.
2. Les mesures ambientals correctores i compensatòries incloses en les prescripcions de l'Estudi Ambiental Estratègic del present Pla, així com els propis condicionants de la Declaració Ambiental Estratègica realitzats per l'Administració Ambiental competent, es consideren determinacions vinculants als efectes oportuns. Els instruments derivats del present Pla General, han d'incorporar entre els seus objectius la necessitat de desenvolupar aquestes mesures amb el suficient grau de detall, conforme a les funcions pròpies de les diferents figures de planejament.
3. Els instruments de planejament de desenvolupament, així com els projectes d'urbanització se sotmetran a procediments ambientals específics quan així sigui exigint per la legislació ambiental o sigui establert com a prescripció en la pròpia Declaració Ambiental Estratègica d'aquest Pla. Les previsions que hagi pogut fer el Pla General respecte a un àmbit poden ajustar-se fent-se més restrictives si, com a resultat de l'avaluació ambiental més detallada es detecten valors ambientals i naturals a protegir que no s'haguessin posats en relleu en l'avaluació ambiental del Pla General.
4. El projecte d'edificació objecte de sol·licitud de llicència d'obra inclourà en la Memòria la justificació expressa del compliment del Codi Tècnic d'Edificació en les matèries d'eficiència energètica, aïllament acústic, estalvi en l'ús de l'aigua, reducció de residus, entre altres, així com el compliment de la normativa ambiental.

Norma 6.1.2. Mesures de protecció ambiental en els instruments de desenvolupament.

1. El planejament de desenvolupament i els projectes d'urbanització o execució d'actuacions, a través dels quals es materialitzaran les propostes contingudes en el Pla, han d'incorporar les següents mesures de protecció ambiental:
 - 1.1. Haurà de concretar el sistema de sanejament d'aigües residuals, de proveïment d'aigua potable, els sistemes de drenatge sostenible d'aigües pluvials, el sistema d'enllumenat públic i la recollida selectiva de residus sòlids urbans, els quals han dissenyar-se i executar-se de conformitat amb les disposicions d'aquestes Normes les que, en el seu desenvolupament, disposi el POD.
 - 1.2. Justificaran la disponibilitat del proveïment d'aigua per als sòls de transformació urbanística, especificant els consums segons els diferents usos que es contemplen.
 - 1.3. Els projectes de nous desenvolupaments urbanístics han d'establir xarxes de sanejament separatives d'aigües residuals i pluvials.

- 1.4. Contemplaran la recollida de residus sòlids urbans selectiva, així com les instal·lacions necessàries per a dur a terme la preparació per a la reutilització i el compostatge individual i comunitari.
 - 1.5. S'ha de garantir, abans de l'ocupació dels nous sòls o del funcionament de les activitats a desenvolupar, l'execució i bon estat dels diferents sistemes de proveïment sanejament, així com la resta de les diferents infraestructures d'urbanització.
 - 1.6. Dotació de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible de conformitat amb la regulació de la Norma 6.1.5.
 - 1.7. Per a la implantació de noves activitats industrials s'hauran de respectar els límits d'abocaments derivats de l'avaluació ambiental integrada, en el cas d'activitats classificades. En tots els casos estan prohibits els abocaments d'aigües industrials sense tractar a la xarxa de clavegueram municipal.
 - 1.8. En els diferents sòls industrials i d'activitats econòmiques prevists pel Pla en els sectors de sòl urbanitzable i àrees del sòl urbà s'hauran d'aplicar els condicionants ambientals específics establerts en la fitxa respectiva de l'àmbit de l'actuació de transformació.
 - 1.9. Als projectes d'urbanització i edificació s'hauran d'aplicar i justificar mesures que ajudin a eliminar l'efecte illa de calor, com la creació de microclimes a partir de vegetació, zones d'ombra o cobertes i façanes vegetades.
 - 1.10. En els projectes d'urbanització i en els projectes d'edificació es tindrà en compte l'aprofitament de totes les fonts de proveïment i la reutilització de les aigües pluvials i drenatge superficial sempre que siguin possible. S'assegurarà la recuperació d'aigües grises de lavabos i dutxes per a ser reutilitzades en vàters, en els projectes d'edificació de més de 15 habitatges nous.
 - 1.11. En tot cas, els plans de desenvolupament de les actuacions previstes per aquest Pla General i en els projectes d'urbanització incorporaran mesures encaminades a la reducció de l'emissió de CO₂ a l'atmosfera conforme a la Llei 7/2021, de 20 de maig, de canvi climàtic i transició energètica (o norma que la substitueixi), que siguin exigibles a les actuacions de planificació.
 - 1.12. En els nous desenvolupaments urbanístics, el Pla Parcial o, en el seu cas, el Pla Especial, haurà de considerar els efectes del canvi climàtic referits a l'establiment de noves àrees de risc i possible ampliació de les actuals, a més, de la necessària adaptació costanera a l'augment del nivell de la mar.
2. Es fomentarà, mitjançant la seva inclusió en els projectes d'urbanització de les actuacions de nova urbanització i obres de renovació urbana, la creació i extensió de la xarxa d'aigua regenerada. La justificació d'aquesta mesura o la impossibilitat de complir-la s'ha d'explicar a la Memòria del Projecte d'Urbanització o d'Edificació.

S'establiran sistemes de captació i emmagatzematge de les aigües de pluja en els edificis mitjançant aljubs integrats en espais lliures, zones d'aparcament i en camps i pistes esportives

Norma 6.1.3. Prevenció i gestió de residus sòlids.

1. El planejament de desenvolupament i els projectes d'urbanització dels àmbits sotmesos a actuacions de transformació hauran de preveure la reserva de sòl per a la implementació del sistema de recollida de residus sòlids urbans de conformitat amb els plans i ordenances municipals de residus. S'han de preveure espais tant en les edificacions com en els vials i en els Sistemes Generals de Serveis Urbans.

Els Sistemes Generals de Serveis Urbans – Gestió de Residus Municipals hauran de permetre la gestió de residus perills amb les condicions que marca la normativa ambiental respectiva.

Els productors de residus peril·losos han de preveure a les seves instal·lacions espais necessaris per al correcte emmagatzematge i gestió.

2. Els projectes d'urbanització han de preveure la màxima reutilització dels materials de terres i enderroc, procurant el balanç neutre entre excavacions i terraplens. En els projectes s'haurà d'indicar -en el Pla de Residus- el destí dels residus de la fase d'execució d'obres i complir la legislació pertinent, evitant sempre l'abocament i fomentant la reutilització de les terres. Es reutilitzarà almenys el 90% de les terres teòricament sobrants, sempre que la seva caracterització ho permeti d'acord amb la normativa.
3. En cada sector de sòl urbanitzable, el Projecte d'Urbanització ha de preveure en el sistema d'espais lliures una zona específica compatible amb la recollida de residus "no voluminosos" (piles, bombetes, oli, etc.). Igualment, en els nous equipaments de sistemes generals, així com en els nous parcs de categoria de sistema general ha de preveure's una zona amb idèntica finalitat que la indicada.

En els sectors de superfície major a 10 hectàrees, es disposarà pel Pla Parcial d'una àrea d'aportació segons la definició de l'article 4.1.r de la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears i no permetrà la recollida de residus d'aparells elèctrics i electrònics

4. S'exigirà el compliment del Codi Tècnic de l'Edificació sobre la dotació d'espais de dipòsit temporal de residus, els quals s'han d'incloure en totes les edificacions per promoure la correcta separació i preparació per a la reutilització dels residus.
5. En el desenvolupament urbanístic de la ciutat es preveuran espais per al correcte tractament i gestió dels bio-residus amb la finalitat de l'autosuficiència, tractament de proximitat i reutilització.
6. Els productors de residus peril·losos han de preveure a les seves instal·lacions espais necessaris per al correcte emmagatzematge i gestió.

Norma 6.1.4. Gestió d'aigües residuals.

1. Les aigües residuals no podran abocar a llera públic o canalització sense autorització prèvia i una depuració realitzada per procediments adequats a les característiques de l'efluent i valors ambientals dels punts d'abocament, considerant-se com a mínim els establerts en el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües i en les condicions establertes en el Pla Hidrològic (PHIB).
2. En el sòl urbà, tot abocament es connectarà a la xarxa general de sanejament municipal, canalitzada aquesta a una depuradora. L'abocament a la xarxa de sanejament ha de ser únicament d'aigua residual i no d'aigües de drenatge superficial o pluvials.
3. En el sòl urbà no es permet el tractament de les aigües residuals mitjançant la instal·lació de sistemes autònoms com fosses sèptiques. Obligatòriament han d'estar connectats a la xarxa de sanejament.

En les àrees de sòl urbà que sota la legislació anterior van ser exonerades de la implantació de la xarxa de sanejament, s'haurà d'escometre la seva execució durant en el termini de la programació establerta per aquest Pla General.

4. En les edificacions situades en sòl rústic s'han d'instal·lar sistemes autònoms de depuració d'aigües residuals que permetin la correcta depuració i reutilització en el propi terreny. Per a aquesta finalitat s'han de dissenyar d'acord amb els usos i cabals prevists i sempre d'acord amb les prescripcions indicades al Pla Hidrològic.
5. Les noves edificacions, amb la finalitat de realitzar l'abocament separatiu en xarxes independents, tindran separades les aigües pluvials de cobertes i terrats de les aigües residuals. En les noves edificacions és recomanable la separació d'aigües grises procedents de cuines, dutxes i lavabos respecte dels vàters.

Norma 6.1.5. Implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització i l'edificació.

1. Els projectes d'urbanització d'espais lliures públics o privats, així com els projectes d'edificació que urbanitzen o realitzen el tractament d'espais lliures de parcel·la, han de gestionar les aigües pluvials i disposar tècniques i Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible que afavoreixin la permeabilitat i la infiltració en el terreny, tant als carrers com en els espais lliures de l'àmbit de l'actuació. Els SUDS actuen com a retardadors dels cabals punta pels episodis de pluja, activant els processos de retenció, laminació i infiltració natural, que permeten limitar, mitigar o compensar el segellament del sòl i els seus efectes sobre els ecosistemes.

En conseqüència, els projectes d'Espais lliures dissenyaran SUDS fins a aconseguir retenir, emmagatzemar o alentir el volum de pluja amb la major eficiència possible dins de cadascuna de les conques d'infiltració que es considerin en cada àmbit de projecte.

2. Mitjançant Ordenança municipal es desenvoluparan les característiques tècniques dels tipus de tècniques de drenatge sostenible més aconsellables per a les obres de nova urbanització en funció de l'experiència acumulada en les obres realitzades en el temps, en les actuacions de renovació del viari municipal, i en l'execució de sistemes generals d'infraestructures.
3. Àmbit d'aplicació:
 - a. Els nous desenvolupaments urbans, les actuacions de reforma interior o renovació urbana i, tot cas, en les actuacions de transformació que impliquen nous vials, espais públics, zones verdes i parcel·les edificables, estan obligats a la implantació de SUDS en els vials i Espais lliures, segons l'article 126 ter del RDHP i hauran d'incloure un estudi hidrològic – hidràulic, que estudiï i justifiqui els SUDS a introduir que cercaran una infiltració al terreny similar a la del sòl existent previ a la urbanització, que en el seu conjunt puguin com a mínim emmagatzemar o infiltrar les pluges fins al valor V80.

A la urbanització de nous carrers d'amplària superior a 12m d'amplària entre alineacions i en sòls sotmesos a actuacions d'obres de renovació urbana, es disposaran preferentment escocells continus en els acerats, on es disposa l'arbratge i arbustos, que serviran de captadors de les aigües pluvials procedents de voreres i calçada, per a això quedaran deprimits 10-15cm respecte de la rasant superior de la calçada. S'haurà d'incloure en aquests casos un sòl estructural amb elevada capacitat d'infiltració, mitjançant una mescla de terra vegetal i material granular.

Tot Espai lliure públic o privat haurà de dissenyar-se tenint en compte els SUDS, començant pels pendents de les zones enjardinades, que retinguin l'aigua de pluja,

i arribant a contenir sistemes enterrats de dipòsits d'acumulació/ infiltració de manera que no sols gestionin la totalitat de l'aigua de pluja rebuda en l'espai lliure, sinó que aconseguixin retenir i infiltrar l'aigua de pluvials dels carrers adjacents.

- b. En l'execució d'obres d'urbanització en sòl urbà no sotmès a actuacions transformació que tinguin per objecte la creació de nou viari o espai lliure, s'aplicaran idèntiques solucions que les establides en l'apartat a) anterior.
- c. En el viari existent o Espai Lliure públic ja executat, quan l'Administració procedeixi a la seva reurbanització han d'incorporar-se aquelles mesures de SUDs que siguin tècnicament possibles en atenció a l'abast de l'actuació de reurbanització. En tot cas, s'han d'instal·lar SUDs en aquelles zones de Palma on les pluvials travesen zones verdes o espais lliures, seguint les propostes contingudes a l'annex d'estudi hidrològic de Palma.
- d. La urbanització dels Sistemes Generals d'Espais Lliures incorporarà funcions de retenció, laminació, infiltració i drenatge. Especialment es dissenyarà model de parc inundable en els espais associats a zones de flux preferent de torrents amb riscos d'inundació, inclosos en les ARPSIs.
- e. Les noves actuacions per a grans superfícies tradicionalment impermeables entre elles les d'ús d'aparcament, instal·lacions esportives, o d'oci i equipaments comercials de gran dimensió o d'abast territorial, tindran limitada l'admissió dels cabals d'escolament superficial cap als col·lectors d'aigües pluvials, a un Cabal Màxim de 150l/seg per cada hectàrea de superfície. En conseqüència, s'hauran d'adoptar les mesures de SUDs per a la gestió sostenible de la resta del cabal no admès. El 80% de les aigües anuals hauran de ser infiltrades a través de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDS).

En els esmentats equipaments comercials s'aplicaran com a mínim les següents exigències: Un mínim de 15% de sòl permeable en les parcel·les d'ús comercial de 1.500 m² a 4.000 m²; Un mínim del 20% en parcel·les entre 4.000 m² i 25.000 m²; i un mínim del 30% en parcel·les de superfície total major de 25.000 m².

- f. En les noves edificacions o en les reformes integrals de les existents destinades a qualsevol ús (residencial, terciari, equipament, etc.) s'aplicaran les següents disposicions:

Es prendran mesures en les noves edificacions i els seus espais lliures d'edificació, de manera que siguin els primers elements que s'encarreguen de laminar les aigües de pluja i d'infiltrar-se, en la mesura que sigui possible.

Es dissenyaran sistemes de drenatge sostenible en els espais lliures privats de les noves edificacions i reformes integrals, amb parcel·les superiors a 2.000 m², de manera que s'adeqüen, en funció de l'espai lliure existent en cada parcel·la al sistema de drenatge que aconseguisca una capacitat d'infiltració o retenció suficient per a garantir el correcte funcionament del drenatge i el seu emmagatzemant. Si no és possible aconseguir el drenatge en superfície, es pot estendre en profunditat. En tot cas, s'obligarà en aquestes parcel·les majors a 2.000 m² que un mínim de 25% de l'espai lliure de la parcel·la tingui condicions de permeabilitat i sense ocupació del subsòl.

Per a parcel·les menors de 2.000 m², les mesures d'obligat compliment d'aplicació seran les de limitació de l'espai lliure impermeabilitzat: s'obligarà a un mínim de 20% de la superfície de l'espai lliure permeable i sense ocupació del subsòl.

El POD podrà establir unes mesures més exigents per a parcel·les d'ús principal residencial amb regulació d'edificació segons condicions de parcel·la.

En parcel·les del sòl urbà de nova construcció amb espai lliure públic o privat major de 250 m² és obligació emmagatzemar aigua de pluja per a reutilització mitjançant depòsits enterrats, bé en coberta per al reg de la coberta verda, o bé a l'interior de parcel·la per al reg de la planta baixa.

g. En edificis existents:

g.1. En la IEE s'inclourà la comprovació de si l'edifici disposa de la connexió d'aigua pluvials i, en el seu cas, proposta de solució dels problemes que es troben per a això. Si no hi ha xarxa de pluvials al carrer, s'ha d'abocar sota vorera sobre calçada. Es recomana que les Administracions competents incentiven, amb mesures fiscals, la instal·lació d'emmagatzematge d'aigua en la coberta -mitjançant sistemes de Cobertes verds o sistemes de retenció similars- o en la parcel·la per a aconseguir laminacions significatives.

g.2. En noves activitats comercials a instal·lar en edificis existents: s'exigiran les condicions de l'article 53 del PECMa.

Norma 6.1.6. Llicència en sòls amb activitats potencialment contaminants.

Per a tots els sòls on s'hagi desenvolupat alguna activitat potencialment contaminant en els quals es prevegi un canvi d'ús o l'establiment d'alguna activitat diferent, la nova implantació estarà condicionada a un procediment previ en el qual es determini la situació dels sòls, conforme al Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats o norma que el substitueixi.

Els terrenys del ARU-PE14-03 CLH i SGSU/GR-P 53-01-E estan ocupats en l'actualitat per una activitat potencialment contaminant del sòl establerta en el Reial decret 9/2005, per la qual cosa serà necessari dur a terme una avaluació prèvia de la qualitat del sòl abans de la implementació de nous usos. Això s'estableix, sense perjudici que els titulars de les activitats potencialment contaminants del sòl compleixin amb les obligacions establertes en el Reial decret 9/2005.

Norma 6.1.7. Prevenció contra el renou.

1. Les actuacions urbanístiques i edificatòries respectaran el que disposa la Llei del Renou de 37/2003, de 17 de novembre, del Renou, la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, la Norma 45 del Pla Territorial Insular de Mallorca, i les ordenances municipals reguladora del renou i les vibracions. Igualment, s'aplicarà la zonificació acústica municipal.
Es recomana iniciar en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor del present Pla General la reforma de l'ordenança municipal de Renou per a la seva millora i actualització, així com a la formulació d'un nou Pla d'Acció contra el Renou.
2. En la determinació dels usos detallats i compatibles de cadascun dels àmbits del sòl urbà sotmès a actuacions de transformació i dels sectors del sòl urbanitzable que requereixin planejament de desenvolupament per a l'establiment de la seva ordenació detallada completa respectaran els objectius de qualitat acústica establerts per la zonificació acústica municipal; o, si és el cas, establir mesures correctores per a aconseguir els objectius de qualitat acústica si aquests no s'aconsegueixen.

3. La Zonificació acústica revisada estableix els objectius de qualitat acústica a cadascuna de les àrees acústiques municipals, per la qual cosa els planejaments de desenvolupament, tenint en compte els mapes de renous municipals i els mapes estratègics de les infraestructures supramunicipals, establiran ordenació i mesures preventives per mantenir els objectius de qualitat acústica, si aquests es compleixin, o mesures correctores per aconseguir els objectius de qualitat acústica si aquests no es compleixen.
4. En l'ordenació detallada dels àmbits en els quals es prevegi la implantació d'usos industrials i uns altres d'activitats econòmiques generadors de renou, s'ha de garantir pel planejament de desenvolupament la suficient separació física d'altres activitats o usos (residencials, recreatives, equipament, etc.) d'acord amb l'avaluació ambiental pertinent.
5. En els instruments de desenvolupament del planejament es prendran mesures de prevenció del renou, especialment en àrees residencials que confrontin amb viari d'alta intensitat de trànsit.
6. En els nous edificis del sòl urbà amb nivells exteriors d'immissió superiors al permès per la zonificació acústica, s'adoptaran mesures de protecció enfront del renou (com a apantallament per a zones comunes).

Els nous edificis es dissenyaran amb mesures per a reduir el nivell de renous interiors segons el que s'estableix en la legislació de sorolls. Es potenciarà la instal·lació de façanes vegetals en els edificis per a reduir l'impacte acústic.

7. No podran concedir-se noves llicències de construcció d'edificacions destinades a habitatges, usos hospitalaris, educatius o culturals si els índexs d'immissió mesurats o calculats incompleixen els objectius de qualitat acústica que siguin aplicable a les corresponents àrees acústiques, excepte en les zones de protecció acústica especial i en les zones de situació acústica especial, en les quals únicament s'exigirà el compliment dels objectius de qualitat acústica en l'espai interior que els siguin aplicables.

No obstant això, l'Ajuntament, per raons excepcionals d'interès públic degudament motivades, podran concedir llicències de construcció de les edificacions al·ludides en l'apartat anterior encara que s'incompleixin els objectius de qualitat acústica en ell esmentats, sempre que se satisfacin els objectius establerts per a l'espai interior.

8. La regulació de les servituds acústiques aeronàutiques es fa a la Norma 4.3.8.

Norma 6.1.8. Protecció enfront de la contaminació lumínica.

1. En els projectes d'urbanització i d'edificació es dissenyaran les lluminàries exteriors amb sistemes d'il·luminació eficients i que produeixen baix impacte descontaminació lumínica al cel nocturn.

No es pot autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries tipus globus. S'ha d'exigir que s'usin sempre pantalles en les quals la bombeta no sobresurti de l'interior, que no s'utilitzin reflectors que dispersin la llum cap al cel i que la inclinació de la lluminària sigui paral·lela a l'horitzó.

Els sistemes d'il·luminació existents que incompleixin aquesta disposició han de ser substituïts gradualment per adaptar-se a la normativa.

2. S'exigirà, en qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, que el disseny del sistema d'enllumenat es base fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i d'assoliment dels nivells luminotècnics establerts als apartats següents, i que a més compleixi les condicions següents:
- 1) A l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), cal instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluernament.
 - 2) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres lluminàries de major eficiència energètica, o de vapor de sodi d'alta pressió (com a mínim), i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat.
 - 3) Es modificarà (en els casos en els quals tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
 - 4) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.
 - 5) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
 - 6) A les zones E1 i E2, i a les zones de baixa il·luminació, preferentment s'utilitzaran lluminàries que no superin els 3,5 m d'alçada.
3. Es considera com a zona de baixa il·luminació, al sòl rústic i als sòls de vora urbana, entesos com a tals a les franges de 100m des del límit de sòl urbà o del sector que s'urbanitza, excepte la il·luminació de monuments o edificis singulars. En aquestes zones de baixa il·luminació els projectes d'il·luminació han d'evitar un impacte lluminós negatiu, per a això s'establirà una limitació a l'alçada dels bàculs així com un control especial de la luminància
4. Per aplicar aquestes normes, s'assumeix la classificació de zones lumíniques del Pla territorial: zona E 1 (àrees amb entorns obscurs), zona E2 (àrees de baixa brillantor), zona E3 (àrees de brillantor mitjana) i zona E4 (àrees de brillantor alta).

La Zona E1 correspon a les zones delimitades dins de les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI, ARIP, AIN i ZIP.

La Zona E2 correspon a una franja de 5 km mesurada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins de les restants categories de sòl rústic.

La Zona E3 correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable, excepte la zona turística de Can Pastilla-Platja de Palma i el nucli urbà principal de Palma.

La Zona E4, correspon a la zona turística de Can Pastilla-Platja de Palma delimitada a PIAT i al nucli urbà principal de Palma.

5. D'acord amb la norma 44.2 del PTIM, l'enllumenat públic dels projectes de dotació de serveis o d'urbanització han d'assegurar que el valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst sigui inferior o igual als percentatges següents:
- E1 0%;
 - E2 < 5%;
 - E3 < 15%
 - E4 < 25%

6. Per a la il·luminació de monuments i altres elements d'interès es poden incrementar els valors en un màxim d'un 20%. En zones E3 i E4)per il·luminació d'instal·lacions esportives es podrà assolir valors de $\leq 35\%$

Norma 6.1.9. Emissions atmosfèriques.

Les activitats potencialment contaminants de l'atmosfera, d'acord amb la seva autorització han de preveure mesures per reduir les seves emissions de gasos contaminants. En cas que una activitat provoqui emissions a l'atmosfera per sobre dels nivells màxims d'emissió establerts a la normativa, es faculta a l'Ajuntament de Palma, d'acord amb l'autoritat ambiental, un cop realitzades les comprovacions, a suspendre la llicència d'activitat fins que s'hagin restablert els nivells legals.

Norma 6.1.10. Sobre l'ús de materials en les construccions.

1. Es potenciarà l'ús de materials de construcció locals (naturals i renovables) i s'evitaran els materials d'alt impacte ambiental que contribueixin a incrementar les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle. Per a fer efectiu aquest objectiu es disposa:

- 1.1. En les actuacions de transformació es justificarà en el projecte d'urbanització l'ús per a les obres d'urbanització de materials amb una petjada de carboni reduïda en relació a les emissions de CO₂ a l'atmosfera, tant al llarg de tot el procés d'execució de la urbanització, així com en la seva vida útil.
- 1.2. Igualment, s'exigirà la justificació de l'apartat anterior en els projectes de nova edificació, respecte als materials de construcció de l'obra edificatòria.
- 1.3. Igualment, atès el caràcter insular i l'impacte a les emissions de CO₂ derivat del transport, es disposa que s'ha d'acreditar a la memòria justificativa dels projectes d'obra nova que almenys el quinze per cent (15%) del cost d'execució de les obres d'urbanització i/o d'edificació es corresponguin amb l'import per la utilització de materials de construcció d'origen local o amb baix impacte ambiental.

Aquestes exigències s'integraran en cada cas en el projecte d'urbanització i en el projecte edificació. En el procediment de recepció de l'obra urbanització s'ha de procedir al lliurament a l'Administració de la certificació corresponent emesa per la direcció facultativa de l'ús dels materials previstos en el projecte destinats a complir el que s'estableix en aquest article. Igualment, s'exigirà idèntica certificació de la direcció facultativa de l'obra d'edificació com un dels condicionants per a l'autorització de primera ocupació o utilització de l'edifici.

2. Es promourà el càlcul de la petjada de carboni a les noves construccions al llarg del cicle de vida dels materials de construcció, amb aquesta finalitat no superaran les emissions establertes per la legislació de canvi climàtic per assolir els objectius programats.

Norma 6.1.11. Criteris de disseny mediambiental.

1. Amb la finalitat de garantir la seguretat i el benestar de les persones i la protecció del medi ambient, les edificacions s'hauran de projectar, executar, mantenir i conservar de tal forma que se satisfacin els requisits bàsics establerts en la legislació vigent adreçats a la protecció del medi ambient. A més, tot el procés de l'edificació haurà de tendir a la reducció d'impactes ambientals produïts per l'edifici i la seva construcció, atenent a principis de protecció mediambiental i desenvolupament sostenible, com ara:

- a) L'optimització en la utilització dels recursos disponibles, mitjançant l'adequada reutilització, reciclatge i ús eficient d'aquests, així com l'ús de recursos renovables.
 - b) La conservació de l'entorn, mitjançant l'adequat ús del sòl, la gestió dels residus generats en les obres i la prevenció d'emissions i contaminació.
 - c) L'obtenció i el manteniment d'ambients saludables a l'interior dels edificis, mitjançant la prevenció d'emissions nocives i la contaminació de l'aire, així com una adequada ventilació.
 - d) Realitzar dissenys que promoguin el major estalvi en el consum energètic i d'aigua.
 - e) L'adequació del disseny a les condicions bioclimàtiques, aplicant les recomanacions contingudes en la Norma 42 Pla Territorial Insular de Mallorca o normativa que el substitueixi.
2. El POD establirà les limitacions d'ocupació en planta de la parcel·la per a cada tipologia, en funció de les seves condicions particulars de zona d'ordenança, amb la finalitat de permetre la infiltració natural o forçada de les aigües pluvials.
3. S'exigirà disposar d'aparcament mínim de bicicletes en els nous edificis d'ús residencial, amb reserva mínima del mateix nombre d'aparcaments de bicicleta que l'establert per als cotxes en el projecte de construcció conforme a les exigències del Pla, i almenys compliran una plaça de bicicleta per habitatge. Se situaran en lloc adequat de fàcil accés des del carrer, preferentment en planta baixa. En cas de no ser possible trobar espai en la planta baixa se situaran en planta de soterrani, sempre que compte amb rampa adequada; lloc protegit i segur.
- També serà obligatori en edificis no residencials amb superfície superior a 500 m². El POD establirà el nombre mínim de places en funció de la intensitat edificatòria.
4. En les noves edificacions (i en existents que se facin obres de remodelació que afectin als espais exteriors) d'habitatge unifamiliar, així com les de tipologia plurifamiliar que comptin amb zones comunes enjardinades, s'exigirà la disposició d'un aljub de recollida d'aigües pluvials. Aquesta instal·lació si es realitza sobre rasant no computarà a l'efecte de consum d'edificabilitat ni d'ocupació.
5. A les edificacions s'afavoriran les cobertes, les façanes i les mitgeres vistes vegetals exceptuant que sigui incompatible per la seva protecció o altres motius justificats. Les edificacions incloses als àmbits d'intervenció de la infraestructura verda aquesta mesura serà prioritària, i se podran establir mesures de foment per implementar-la.
6. Els tancaments de parcel·la, hauran de garantir la seva integració paisatgística i visual, han de ser permeables per permetre la continuïtat visual i física de la infraestructura verda i afavorir la qualitat del paisatge urbà. S'afavoriran els tancaments vegetals.

Norma 6.1.12 Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions i a la urbanització

1. De conformitat amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica d'Illes Balears, les instal·lacions de producció d'energia elèctrica a partir de fonts d'energia renovable situades en aparcaments en sòl urbà o sobre coberta, així com els suports i els elements auxiliars necessaris, no computaran urbanísticament en ocupació, en

edificabilitat, en distància a l'indar ni en altura, a pesar que hauran de sotmetre's al que prevegi la normativa de protecció del patrimoni històric i el paisatge quant a les condicions d'integració, o a la impossibilitat d'instal·lar-se conforme determinin els instruments d'ordenació o de catalogació de béns protegits.

2. En els nous desenvolupaments urbanístics el Pla Parcial o, si escau, el Pla Especial, reservarà una zona destinada a la generació d'energia renovable amb una superfície suficient per generar l'equivalent anual a les necessitats energètiques del desenvolupament esmentat.

La implantació d'instal·lacions d'energia renovable es podrà realitzar amb caràcter d'ús compartit en els següents casos:

- a) Preferentment, en els nous desenvolupaments es realitzarà mitjançant plaques fotovoltaïques en els espais destinats als aparcaments públics o privats que es prevegin amb una superfície superior a 500 m².
- b) En les cobertes o espais no edificats de les parcel·les destinades a equipament o, bé, en sòl qualificat d'espai lliure públic, ocupant (totalment o parcialment) el percentatge màxim previst en les normes generals per a la implantació d'instal·lacions o Serveis públics.

Igualment es qualificarà amb l'ús específic d'Infraestructura d'Energia Renovable, si el destí principal o exclusiu de la parcel·la és la implantació d'instal·lacions d'energia renovable.

La superfície de sòl de reserva es pot reduir en la mateixa proporció de l'energia generada per instal·lacions solars tèrmiques o fotovoltaïques en els propis edificis del sector o en els espais lliures de parcel·les. A tal fi, totes les parcel·les d'usos privats - en les actuacions de nova urbanització o renovació urbana- han de preveure, almenys, una zona d'implantació d'instal·lacions de generació d'energia solar tèrmica, per a aigua calenta sanitària al pati de la parcel·la, quan no s'habilitin en coberta.

La justificació del compliment dels objectius indicats en els apartats anteriors, es realitzarà en els instruments que estableixi l'ordenació detallada (Pla Parcial o Pla Especial) i en el projecte d'urbanització, mitjançant la inclusió en la Memòria d'aquests instruments d'un estudi justificatiu de suficiència energètica del desenvolupament previst.

L'Estudi Justificatiu determinarà les instal·lacions i potències necessàries (en funció dels usos i intensitats de l'àmbit), així com les parcel·les detallades en què s'implantarà per a assegurar l'objectiu de suficiència d'energia renovable.

En l'execució de les obres d'urbanització i edificació s'assegurarà l'efectiva implantació de les instal·lacions indicades en l'Estudi Justificatiu que assegurin la suficiència anual d'energia renovable de l'àmbit. L'execució de les instal·lacions es farà en ocasió del Projecte d'Urbanització en els casos d'instal·lacions previstes en parcel·la amb qualificació específica de zona d'infraestructura d'energia renovable o bé com a ús complementari en terrenys amb qualificació principal d'espais lliures públics o d'aparcament en superfície; en els casos de parcel·les amb una altra qualificació, la implantació de les instal·lacions es realitzarà de manera simultània a la realització de les obres d'edificació a les quals es vinculi com a ús complementari segons l'Estudi justificatiu.

3. Aprofitament de cobertes i altres elements constructius.
- 3.1. Les edificacions inclouran instal·lacions d'energia renovable de conformitat amb el Codi Tècnic de l'Edificació (o norma que ho substitueixi) per a disposar d'aigua calenta sanitària

El projecte ha de justificar que adopta les mesures necessàries per a aconseguir el màxim

aprofitament de captació d'energia solar que permeti l'òptima geometria de la coberta i l'assolellament de l'entorn. Aquesta disposició serà aplicable en edificis de nova construcció i en aquells existents que siguin objecte d'una reforma integral o canvi d'ús.

Es permetran totes aquelles solucions constructives captadores d'energia solar (pèrgoles, façanes, paviments, etc.). Igualment es fomentarà la implantació de coberta verda o d'horts urbans en l'edificació. En qualsevol cas, s'hauran de sotmetre al que prevegi la normativa de protecció del patrimoni històric i el paisatge, assegurant la seva integració paisatgística.

- 3.2. Totes les cobertes de les naus industrials i edificacions comercials o d'activitats econòmiques estaran preparades per a poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaica i d'energia solar per a aigua calenta sanitària, per a possibilitar aquestes instal·lacions.
- 3.3. En edificacions o cobertes industrials amb una superfície en planta inferior o igual a 1.000 metres quadrats amb sostres no aptes per a implantació d'instal·lacions fotovoltaïques, s'afavorirà la seva substitució per sostres que siguin aptes per a aquestes a través d'incentius fiscals o línies de suport específiques per a aquesta mena de reformes.
4. Aprofitament d'aparcaments.
 - 4.1. Els espais destinats a les places d'estacionament de tots els nous aparcaments en superfície de titularitat privada en sòl urbà, que ocupin una àrea superior a 600 metres quadrats es cobriran amb plaques fotovoltaïques per a generació d'energia elèctrica per a autoconsum o per a connexió a xarxes existents.
 - 4.2. En aquelles instal·lacions existents de titularitat privada en sòl urbà amb aparcament en superfície que ocupin una àrea igual o major de 1.200 metres quadrats, s'incorporaran panells fotovoltaïcs per a generació d'energia elèctrica per a autoconsum o per a connexió a xarxes existents, bé en l'espai d'aparcament, o bé en la coberta de les instal·lacions.
 - 4.3. Els espais destinats a places d'estacionament en superfície d'aparcaments de titularitat pública en sòl urbà, quan ocupin una àrea total superior a 1.000 metres quadrats, es cobriran amb panells fotovoltaïcs per a generació d'energia elèctrica per a autoconsum o per a connexió a xarxes existents, sense perjudici del possible manteniment de l'arbrat preexistent.
5. Els nous habitatges inclouran instal·lacions d'energia renovable de conformitat amb la Secció 4 del DB-HE del Codi Tècnic de l'Edificació (o norma que ho substitueixi) per a disposar d'aigua calenta sanitària.
6. D'acord amb la norma 42.2b del PTIM s'haurà d'instal·lar calderes amb sistema de cogeneració quan la potència precisada de l'edifici o instal·lació sigui superior en 400.000kcal/h, i en existents, en què es facin obres de remodelació que afectin els espais exteriors.
7. Les noves edificacions o aquelles que tinguin un canvi d'ús en sòl rústic hauran de cobrir la totalitat del seu consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum sempre que no existeixi prèviament connexió disponible a la xarxa elèctrica, sense perjudici que es puguin instal·lar sistemes de suport o d'emergència que utilitzin combustibles fòssils

8. Enllumenat públic.

El proveïment de l'enllumenat públic en les actuacions de transformació tindrà el seu origen en les mesures de generació d'energies renovables exigides a l'àmbit conforme als apartats anteriors.

- 8.1. L'enllumenat públic es considera un servei essencial perquè un sòl tingui la consideració de solar.
 - 8.2. Les instal·lacions d'enllumenat públic compliran el que s'estableix en la reglamentació vigent d'eficiència energètica per a instal·lacions exteriors. En els Projectes d'Urbanització haurà d'incloure's com a annex un Estudi Luminotècnic que justifiqui expressament el compliment d'aquesta reglamentació.
 - 8.3. Les instal·lacions d'enllumenat públic es dissenyaran incorporant llums i lluminàries de VSBD o LED (adoptant el tipus que millor s'adapti a la necessitat segons l'estudi lumínic), minimitzant la potència elèctrica instal·lada per a aquest destí.
 - 8.4. S'aplicaran mecanismes automàtics d'accionament de l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics).
 - 8.5. En l'aplicació dels apartats anteriors, serà preferent la implantació d'instal·lacions d'energia solar fotovoltaica.
9. S'ha de disposar del pla de gestió energètica per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació a noves edificacions, per als edificis amb una potència tèrmica nominal instal·lada superior a 70kw. L'estudi ha d'incloure un pla de gestió energètica de les edificacions que inclogui mesures d'estalvi, d'eficiència energètica i de generació renovable, així com el seguiment anual i el manteniment de les instal·lacions plantejades.
 10. Els edificis nous seran de consum energètic quasi nul. S'entendrà per edifici de consum energètic gairebé nul, l'edifici que compleix amb les exigències reglamentàries al Document Bàsic "DB HE Estalvi d'Energia" (del CTE) pel que fa a la limitació de consum energètic per a edificis de nova construcció.
 11. Les promocions d'habitatge públic i els equipaments d'allotjament dotacional s'han de dissenyar amb el màxim nivell d'eficiència energètica (A), cosa que s'acreditarà de conformitat amb el RD 390/2021 d'1 de juny pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis

Norma 6.1.13. Foment de la rehabilitació energètica

1. En les operacions de rehabilitació d'edificacions s'integraran criteris de rehabilitació energètica que contemplin actuacions encaminades a:
 - a) Promoure actuacions de millora de l'envolupant tèrmica dels edificis, a fi de reduir la demanda energètica en calefacció i refrigeració: millores d'aïllament de les façanes i de la coberta, i substitució de fusteria exterior i llunes de doble cristall.

- b) Substitució d'equips de producció de calor i fred, de moviments de fluids i incorporació de sistemes de refredament gratuït i de recuperació tèrmica, així com d'instal·lacions tèrmiques centralitzades, construïdes abans de 1990.
 - c) Substitució de lluminàries, llums i / o equips, incorporació de sistemes de control i regulació, així com substitució de sistemes d'il·luminació, construïdes abans de 2000.
 - d) Implantar sistemes de producció d'energia elèctrica i aigua calenta sanitària a partir d'energia solar a les cobertes de les edificacions d'ús residencial, terciari, equipament i activitats econòmiques.
 - e) Implantació de sistemes de monitoratge i control energètic en línia per a conèixer el rendiment energètic dels edificis i ajustar els nivells d'oferta i demanda.
2. L'Ajuntament impulsarà un Programa, en col·laboració amb la Conselleria competent en matèria de Canvi Climàtic i les Associacions d'empresaris, per desenvolupar projectes compartits d'integració de tecnologies de cogeneració i energia renovable als polígons industrials.

Norma 6.1.14. Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics.

1. Serà obligatori establir almenys un punt de càrrega de vehicles elèctrics en les següents situacions:
 - a) Tota nova edificació (o reforma integral) amb destinació a usos comercials o turístics amb una edificabilitat major de dues mil (2.000) m² construïts.
 - b) En aquelles altres instal·lacions per a les quals la legislació sobre canvi climàtic o l'específica de l'activitat, així ho exigeix.
2. En els aparcaments públics s'exigirà un punt de càrrega per cada fracció de 40 places. Igualment s'exigirà aquesta reserva en els aparcaments privats d'ús públic de més de 40 places.
3. El projecte d'urbanització dels sectors i àrees de renovació urbana hauran de preveure la implantació en l'espai públic una reserva per a la recàrrega de vehicles elèctrics de tres punts per cada cent (100) places d'estacionament en la via pública, en compliment de la Llei de Canvi climàtic (10/2019) i s'ajustarà a les actualitzacions corresponents.
4. En els aparcaments o estacionaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, s'exigirà les dotacions mínimes de recàrrega establertes en el Reial decret 1053/2014, de 12 de desembre (o norma que ho substitueixi).

A tal fi, en els projectes de nova edificació dels edificis residencials s'exigirà la preinstal·lació del punt de recàrrega. Igualment serà exigible en tota sol·licitud de reforma integral de l'edificació.

5. Tots els aparcaments d'edificis no residencials amb més de 40 places d'estacionament disposaran almenys de dos punts de recàrrega de vehicle elèctric per cada 40 places. Els aparcaments en edificis no residencials de nova construcció, o on es realitzi una reforma integral, i amb més de 10 places d'estacionament, disposaran almenys d'un punt de recàrrega de vehicle elèctric, i hauran de preveure la infraestructura necessària que

possibiliti la instal·lació futura d'un punt de recàrrega de vehicles elèctrics per cada 5 places.

6. Les edificacions per a les administracions públiques reservaran places d'aparcament per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions (elèctrics, hidrogen, etc.) i en els aparcaments públics de la seva titularitat.
7. Els aparcaments privats d'ús públic vinculats a una activitat econòmica, quan disposin de més de 40 places, reservaran per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions un percentatge de places no inferior al 2%.
8. En els projectes de noves edificacions lucratives d'ús residencial serà exigible la preinstal·lació de punt de recàrrega de vehicle elèctric a les places d'aparcament construïdes, amb espai assignat en quadre per comptador individual.

Norma 6.1.15. Refugis climàtics.

L'Ajuntament, en el termini màxim de dos anys, elaborarà un Pla de refugis climàtics per a persones vulnerables en onades de calor. Per a això, habilitarà preferentment la xarxa d'equipaments socioculturals, docent, assistencial i multifuncional de barri de manera que totes les zones urbanes residencials disposin d'un refugi en un radi de 500 metres.

CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DELS RECURSOS HIDRÍCS I DELS ESPAIS LITORALS

Norma 6.2.1. Lleres, riberes, marges i fonts.

1. En la Zona de Domini Públic Hidràulic es prohibeix qualsevol tipus d'ocupació, temporal o permanent, amb les excepcions relatives als usos comuns especials legalment previstos. En el Domini Públic Hidràulic i en les seves zones de servitud es garantirà la continuïtat ecològica, i no es podran preveure accions sobre el medi físic o biològic afecte al Domini Públic Hidràulic que constitueixin o puguin constituir una degradació d'aquest. Igualment, queden prohibides les obres, construccions o actuacions que puguin dificultar el curs de les aigües en les lleres dels torrents d'acord amb la normativa relativa al domini públic.

Tindran consideració de lleres públiques (DPH) les atermenades o, si manca l'atermenament, les delimitades cartogràficament pels estudis realitzats per la Direcció General de Recursos Hídrics. A falta d'aquests, de manera preliminar s'empraran les recollides en la Xarxa Hidrogràfica Provisional, tal com s'indica en la Disposició Addicional 9a 4, del DL 3/2020 de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

2. En la protecció de les lleres públiques s'estarà a tot all que s'estableix en la legislació d'aigües vigents i a les disposicions contingudes en el Pla Hidrològic de les Illes Balears.
3. Aquest Pla General, com a Annex de l'Estudi Ambiental Estratègic, incorpora l'Estudi hidrològic dels torrents del terme municipal en el qual es fa un estudi detallat dels torrents i proposa actuacions de condicionament i millores que, en tot cas, requereix l'autorització prèvia de l'organisme de conca.
4. Amb independència de la seva inclusió en el Catàleg d'Elements i espais protegits, s'estableix un radi de protecció de 250 metres a l'entorn de les següents fonts i deus: Font de la Vila, Font de Baxter, Font de Mestre Pere, S'Estremera, Can Negret, Alaró i Borneta.

En aquest radi es prohibeix qualsevol actuació que posi en risc la suficiència i qualitat de les aigües de les fonts i deus. Qualsevol projecte d'urbanització o edificació que es pretengui autoritzar en aquest radi ha d'incorporar una anàlisi de la seva incidència previsible i les mesures que han d'adoptar-se per a assegurar la integritat i qualitat de les aigües.

5. De conformitat amb el que s'estableix en l'article 99 del TRLA i l'article 173 del RDPH i 87 del PHIB (2019) correspon a l'Administració hidràulica de les Illes Balears realitzar la delimitació hidrogeològica dels perímetres de protecció de captacions (pous i brolladors) de proveïment a població.
6. L'Administració hidràulica, en col·laboració amb l'administració competent per raó de la matèria, podrà establir perímetres de protecció en les masses d'aigües superficials, d'acord amb el que s'estableix en l'article 278 del RDPH, a l'efecte del manteniment o millora del funcionament hídic del sistema, de la seva qualitat química i del seu estat ecològic.

De conformitat amb l'article 88.4 del PHIB 2019 a les masses de categoria rius (torrents) s'estableix, amb caràcter provisional, una franja de protecció de 100 metres en ambdós marges de la llera en els quals no es podrà realitzar cap activitat susceptible de contaminar les aigües o afectar el vessament, tant difús com concentrat. Se n'exceptuen d'aquesta regla les activitats agropecuàries de caràcter extensiu. En cas de revisió del PHIB s'aplicarà la normativa del nou Pla Hidrològic que la substitueixi.

Norma 6.2.2. Protecció de les lleres públiques.

1. En tot cas s'estarà al que s'estableix en el Reial decret legislatiu 1/2001 (Text Refós de la Llei d'Aigües) i en el Pla Hidrològic de les Illes Balears així com aquella normativa que els substitueixi
2. Els marges de les riberes estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:
 - a) A una Zona de Servitud de cinc (5) metres d'amplària per a l'ús públic. Tenen consideració d'ús públic, l'ús de protecció de l'ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic, el pas públic per als vianants i per al desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, tret que per raons ambientals o de seguretat l'organisme de conca consideri convenient la seva limitació.
 - b) A una Zona de Policia de cent (100) metres d'amplària en la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que es desenvolupin d'acord amb la Llei d'aigües i qualsevol obra o treball a la zona de policia precisarà d'autorització administrativa prèvia del organisme de conca.
3. L'ordenació de les zones de servitud i de policia estarà subjecta a les següents limitacions:
 - a) En la Zona de Servitud, amb caràcter general, no es podrà realitzar cap mena de construcció, tret que resulti convenient o necessari per a l'ús del Domini Públic Hidràulic o per a la seva restauració o conservació. Només podrà autoritzar-se per l'organisme competent en matèria d'aigua edificacions en Zona de Servitud en casos molt justificats.
 - b) En sòl urbanitzable, la Zona de Policia es destinarà preferentment a la localització dels espais lliures i s'establirà l'ordenació adequada que faciliti l'accés a la Zona de Servitud i llera; d'igual manera, s'adoptaran les mesures en el projecte d'urbanització perquè es mantingui o millori la capacitat hidràulica, es faciliti el drenatge de les zones inundables i, en general, es redueixin al màxim els danys provocats per les avingudes.

4. Els encreuaments de la llera compliran la normativa hidràulica i sectorial vigent, i en tot cas el següent:
 - S'efectuaran de manera perpendicular a la llera o en defecte d'això amb el recorregut més curt possible, no provocant disminució de la secció hidràulica actual del torrent.
 - Es deixarà una distància lliure mínima d'1,50 metres entre la part superior de la canalització i el jaç de la llera.
 - El recobriment mínim de formigó sobre la generatriu superior del tub serà d'1,00 metre d'HM-20.
 - Els 50 cm restants de rasa s'emplenaran amb terra compactada al 95% del próctor modificat, respectant la rasant actual de la llera i amb l'acabat superficial existent,
 - Es reposaran tots els elements de la llera que es veiessin afectats per l'execució de les obres.
 - No es permetrà cap element d'obra (arquetes, etc.) que sobresurti del terreny o el modifiqui.
 - Les instal·lacions a creuar han de poder funcionar en cas d'inundació, garantint la seguretat tant per als operaris com per a tercers (mitjançant l'ús de material que pugui funcionar en immersió, l'ús d'elements estancs, l'aixecament dels elements per sobre la cota d'inundació quan sigui necessari, etc).
 - Aquestes prescripcions, es faran extensibles a les zones de servitud,
 - Els encreuaments aeris de les línies amb els cursos d'aigua compliran l'article 127 de l'RDPH
5. D'acord l'art. 126 ter 7 del RDPH, les noves urbanitzacions, polígons i desenvolupaments urbanístics en general, hauran d'incloure un estudi hidrològic-hidràulic que justifiqui els sistemes urbans de drenatge sostenible a introduir i que es desenvoluparà conforme a les previsions de la Norma 6.1.5 apartat 3.a) d'aquest Pla.
6. Aquest Pla General adopta les delimitacions del domini públic hidràulic, zona de servitud i de policia vigents al moment de la tramitació i aprovació d'aquest planejament urbanístic (conforme als criteris de l'apartat 1 de la Norma 6.2.1 anterior).

L'aprovació amb posterioritat per l'Administració competent de les noves delimitacions del domini públic hidràulic, de zona de servitud i de policia quedaran automàticament integrades en el planejament, sent d'aplicació preferent el règim derivat de la legislació d'aigua per als terrenys que a conseqüència de la nova aprovació quedin integrats en el domini públic o en les zones de servitud i de protecció.
7. En la Norma 6.4.2 següents s'estableixen les disposicions relatives a l'ordenació i regulació d'usos de les zones inundables i potencialment inundables de conformitat amb la legislació hidràulica i el PHIB.

Norma 6.2.3. Preservació de zones humides.

1. Les Administracions Públiques han de vetllar per la preservació de les funcions biològiques, hidrològiques i ecològiques de les següents zones humides del municipi que resulten de l'inventari realitzat en l'Estudi Ambiental Estratègic:

Nº	Codi	Codi PHIB	Nom	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'aeroport de Sant Joan	Natural

2. De manera complementària, s'estableixen les següents mesures de preservació:

2.1. En les zones humides artificials.

- a) No podran ser objecte d'eliminació i reducció que representi una disminució de la qualitat i biodiversitat de l'àmbit.
- b) S'haurà de conservar i mantenir la coberta de vegetació en les ribes de les llacunes i basses, les quals hauran d'estar cobertes amb vegetació”.

2.2. Zones Humides naturals:

- a) No es podran implantar instal·lacions o obres que perjudiquin els ecosistemes propis de la zona humida.
- b) No es permetran realitzen moviments de terra, excavacions o farciments que perjudiquin o facin desaparèixer els ecosistemes propis de la zona humida.

Igualment s'aplicaran les mesures de protecció i manteniment de la funcionalitat hidrològica i ecològica de les zones humides del règim de protecció i gestió que s'estableixen als articles 89 fins al 94 del PHIB 2019 o normativa que els substitueixi.

No obstant això, en la zona MAL140 les limitacions i mesures de preservació han de ser congruents amb la seguretat i funcionalitat del sistema general aeroportuari.

3. Queden protegides les cavitats inundades, situades a l'arxipèlag de Cabrera:

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

A més de les previsions del PORN del Parc Nacional marítim terrestre de Cabrera es donarà compliment al règim de protecció previst als articles 97 i 98 del PHIB 2019 o normativa que els substitueixi.

Norma 6.2.4. Protecció de les captacions

1. La protecció dels aqüífers com a font primordial per a l'obtenció de l'aigua potable a les Illes Balears és una de les tasques de l'Administració Hidràulica Balears, la qual es reflecteix en la normativa del PHIB, mitjançant la protecció de les captacions d'aigua per a poblacions i la protecció de les zones vulnerables a la contaminació d'aqüífers.
2. Les captacions per obtenir aprofitament hídrics seran objecte d'un perímetre de protecció, d'acord amb la normativa de l'administració hidràulica. Aquests perímetres, una vegada siguin delimitats per l'Administració hidràulica de les Illes Balears, d'acord amb article 87 PHIB, l'article 99 del TRLA i l'article 173 del RDPH quedaran grafiats en els plànols de cada instrument d'ordenació i es respectaran els usos i limitacions establertes al PHIB.

3. Els plànols del Pla General i POD marquen els perímetres de protecció de pous d'acord amb la normativa transitòria de l'administració hidràulica i les zones de vulnerabilitat alta i mitjana a la contaminació.
4. Els perímetres de protecció generen, segons la distància al pou, una gradació d'usos permesos, condicionats o prohibits, mentre que el tipus de zona vulnerable genera com a condicions una exigència de depuració de l'aigua residual determinada abans de poder abocar l'afluent al terreny. Per, tant s'estableix que:
 - 4.1. Per als nous usos es respectaran les condicions establertes en el PHIB.
 - 4.2. Per als usos i activitats existents que es trobin dins de les diferents zones de protecció, implantats sense l'autorització preceptiva de l'administració hidràulica:
 - Si es tracta d'un ús prohibit pel PHIB, generarà el règim de fora d'ordenació d'aquesta activitat.
 - Si es tracta d'un ús condicionat pel PHIB, s'entendrà que l'activitat es troba cometent una infracció urbanística i contra el medi ambient i s'adoptaran les mesures previstes en la legislació urbanística, mediambiental i en el PHIB, devent per a restablir la legalitat urbanística, sol·licitar autorització a l'Administració Hidràulica i establir les mesures que es desprenguin de l'autorització.

Norma 6.2.5. Protecció del litoral.

1. La utilització del Domini Públic Marítim-Terrestre es regula segons l'especificat en el Títol III de la Llei 22/1988, de 28 de Juliol, de Costas, per la Llei 2/2013 de protecció i ús sostenible del litoral, i modificació d'aquella i pel Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General d'aquesta. A l'efecte de la seva classificació urbanística, els terrenys del domini públic marítim-terrestre tenen la consideració de sòl rústic protegit i es qualifiquen com a sistema general d'espais lliures del litoral, estant subjectes amb caràcter preferent a les normes establertes en la legislació de costes que assegurin l'ús públic general conforme al seu destí natural.
2. Qualsevol actuació que en desenvolupament de les previsions del present Pla General puguin afectar el Domini Públic Marítim Terrestre, hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant de l'Administració competent en l'administració i defensa d'aquest domini.
3. Els usos en la Zona de Servitud de Protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes.
4. S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés a la mar establerts en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes.

En el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Pla, l'Ajuntament formularà proposta a l'Administració competent per a la seva aprovació de possibles trànsits alternatius a l'efecte del que es preveu en la Disposició transitòria catorzena del Reglament General de Costes en aquells trams en els quals s'acrediti, de manera justificada, la impossibilitat de comptar amb una servitud de trànsit garantida. El traçat alternatiu es localitzarà el més pròxima possible a la ribera de la mar, preferentment dins de la servitud de protecció o del domini públic marítim-terrestre degradat, però en cap cas dins de la ribera de la mar.

5. Els sistemes generals i locals localitzats en Zona de Servitud de Protecció es destinaran a les funcions pròpies d'esplai i gaudi de la població, En tot cas el règim d'ús d'aquests sistemes, respectaran les limitacions i prohibicions derivades de la legislació de costes.
6. Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en Zona de Domini Públic o de Servitud (de trànsit o de protecció), es regularan per l'especificat en la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.
7. Per a autoritzar nous usos i construccions en la zona de servitud de protecció en els àmbits classificats com a sòl urbà en els quals el Pla d'Ordenació Detallada mantingui l'ordenació anterior s'aplicarà la regulació establerta en la Disposició Transitòria Tercera, apartat 3 de la Llei 22/1988, de Costes, en la seva redacció vigent.

En el Pla d'Ordenació Detallada es delimitaran amb precisió els trams en zona de servitud protecció amb qualificació corresponent d'edificació amb alineació viària que compten amb Estudis de Detalls aprovats amb justificació expressa del compliment dels requisits establerts en la Disposició Transitòria Tercera apartat 3.2 de la Llei 22/1988, de 28 de Juliol, de Costas, i que els permet consolidar l'homogeneïtzació urbanística de la seva façana mitjançant edificacions destinades a habitatge o aquelles altres no incloses en l'article 25.2 de la Llei de Costas. Aquests Estudis de Detall aprovats per a l'homogeneïtzació de la façana marítima s'assumiran pel Pla d'Ordenació Detallada com a Àmbits de Planejament Incorporat.

8. Mesures de protecció de la Zona d'Influència del Litoral.
 - 8.1. Els àmbits ja desenvolupats hauran de continuar mantenint les condicions i limitacions imposades en els seus respectius planejaments de desenvolupament en defensa de la limitació de densitat edificatòria en la Zona d'Influència del Litoral de conformitat amb les previsions de l'article 30 de la Llei de Costes.
 - 8.2. En els sectors del sòl urbanitzable i del sòl urbà sotmès a actuacions de transformació, els terrenys localitzats en la Zona de Servitud de Protecció es destinaran preferentment a espais lliures d'ús i domini públic.
9. Els aparcaments al servei dels usuaris de la platja es localitzaran fora del Domini Públic Marítim Terrestre i de la Zona de Trànsit; en llocs que evitin la degradació del paisatge i obstrucció de panoràmiques.
10. Els terrenys del domini públic marítim-terrestre inclosos en la delimitació de la zona de serveis del port tenen també la consideració de domini públic portuari i estan subjecte
 - a) Els terrenys del Port de Palma (inclòs els espais portuaris de Portixol i El Molinar): al règim jurídic derivat del Text Refós de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant (Reial decret legislatiu 2/2011, de 5 de setembre).
 - b) Els terrenys dels ports de competència autonòmica: al règim jurídic derivat de la Llei 10/2005 de ports de les Balears.
11. En cas d'extinció d'alguna de les concessions vigents en terrenys de DPMT, els terrenys quedaran subjectes al règim general establert en la Llei de Costas, sense que les determinacions del Pla General vinculin a l'Administració de l'Estat als efectes previstos en l'article 72 de la Llei de Costas de la seva decisió sobre el destí final de les obres i instal·lacions existents.

12. De conformitat amb la legislació de costes, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la ribera de la mar i dels primers vint (20) metres de la zona de servitud de protecció. No s'autoritzarà la instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa dins de la ribera de la mar. En els primers vint (20) metres fora de la ribera de la mar es prohibiran els col·lectors paral·lels. No s'entendrà inclosa en els supòsits de prohibició del paràgraf anterior la reparació de col·lectors existents, així com la seva construcció quan s'integrin en passejos marítims o altres vials urbans. En qualsevol cas, tant les instal·lacions existents com les propostes estaran subjectes a les limitacions establertes en l'article 44.6 de la Llei de Costas.
13. Els immobles catalogats localitzats en el Domini Públic Marítim Terrestre (com és el cas de 03-40, 14-01, 15-01, 15-05, 15-06, 15-09) queden subjecte al que s'estableix en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costas, amb independència del règim de protecció que estableixi el Catàleg. No obstant això, aquells immobles declarats BIC o inclosos en el conjunt històric declarat s'ajustaran al règim d'especial protecció derivat de la seva declaració, de conformitat amb la Disposició Transitòria Tercera. 3.3ª de la Llei de Costas. El deure de conservació d'aquests immobles correspondran al titular de la concessió i subsidiàriament a l'Administració que determini la legislació d'aplicació.

CAPÍTOL III. PROTECCIÓ DE LA VEGETACIÓ, DE LA FAUNA I EL SÒL.

Norma 6.3.1. Directrius sobre vegetació per al desenvolupament urbanístic.

1. En el desenvolupament urbanístic previst pel present Pla d'espais encara no urbanitzats, es procurarà el sosteniment del major nombre possible d'exemplars arboris de les diferents espècies autòctones, mitjançant la seva correcta integració en els sistemes d'espais lliures. En el disseny dels sectors i àrees es preveurà el manteniment dels hàbitats existents i el foment d'hàbitats de les espècies pròpies de l'entorn urbà.
2. En el disseny del planejament de desenvolupament i en els projectes d'urbanització es fomentarà la creació d'espais verds com a elements centrals de l'ordenació del sector o àrea. S'utilitzaran en aquests espais espècies d'arbratge d'ombra, que fomenti la diversitat d'espècies, combinant arbratge amb agrupacions d'arbustos i plantes herbàcies i vivaces de clima mediterrani, que mantinguin floració durant la major part de l'any.
3. En la creació de zones verdes es promourà l'ús d'espècies vegetals adaptades al clima de Palma, amb baixa necessitat d'aigua. Es promourà l'ús d'espècies de xerojardineria i sempre seran justificades respecte les condicions ambientals i del sòl.

Norma 6.3.2. Normes generals de protecció de la vegetació.

1. A l'efecte d'aquesta norma, es considera massa arbòria tot conjunt de quinze (15) o més peus d'arbres, independentment de la mena de vegetal de què es tracte, que es localitza en una superfície menor de 0,3 hectàrees. Igualment, serà massa arbòria en parcel·les de superfície major, quan tinga una densitat d'almenys 40 arbres per hectàrea.

Qualsevol actuació en zones de masses arbrades que impliqui l'eliminació de part d'elles, només s'autoritzarà quan el projecte garanteixi:

- a) El manteniment d'una cobertura arbrada equivalent al setanta (70%) de l'originària.

- b) El compliment de l'obligació de reposar quatre (4) arbres per cadascun els eliminats en zones de domini públic, amb les espècies adequades.
2. L'arbratge existent en l'espai públic, encara que no hagi estat qualificat zona verda, haurà de ser conservat excepte impossibilitat d'implantació de l'equipament o servei públic. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major imponderable, es procurarà que afectin els exemplars de menor edat i dimensió.
 3. En les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques, serà preceptiva la plantació d'espècies vegetals, preferentment arbòries amb independència de l'ús a què es destini l'edificació, tret que la totalitat de la reculada quedi absorbida pel traçat dels espais per a la circulació rodada i accés a l'edifici.
 4. Els patis o espais lliures existents en l'actualitat, públics o particulars, que es trobin enjardinats, hauran de conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, qualsevol que sigui la seu dimensió.
 5. A les zones incloses a un àmbit de corredor verd se justificarà la connectivitat ecològica, les espècies triades i la relació ecològica entre espècies. S'ha d'afavorir l'estratificació vertical de les espècies incorporant les que donin suport a la nidificació de l'avifauna, així com la presència d'arbusts i vegetació autòctona amb flors per a afavorir la pol·linització.
 6. La necessària substitució de l'arbratge existent en les vies públiques, quan per deterioració o altres causes desapareguin els exemplars existents, serà obligatòria a càrrec del responsable de la pèrdua sense perjudici de les sancions al fet que pogués donar el seu origen. La substitució es farà per espècies d'iguals i de la mateixa dimensió que les desaparegudes, o emprant l'espècie dominant en la filera o agrupació de l'arbratge.
 7. En les actuacions de transformació s'ha de garantir en el projecte d'urbanització la provisió de sòl de qualitat amb volum i estructura adequades per a la plantació d'arbres de grandària suficient en vials i espais lliures per a proveir d'ombra.
 8. En els aparcaments a l'aire lliure s'exigirà la plantació d'un arbre per cada 3 plaça d'aparcament.
 9. L'arbratge existent localitzat en el sistema viari serà mereixedor de protecció. Qualsevol pèrdua d'exemplar serà immediatament substituït sempre que sigui tècnicament possible i d'acord a l'Ordenança Municipal d'Espais Lliures i Arbrat.
 10. Els projectes de carreteres i la implantació de sistemes generals en sòl rústic, amb caràcter general, evitaran l'eliminació d'exemplars arboris tret que siguin estrictament necessaris per a la funcionalitat del servei públic.
 11. Amb la finalitat de preservar espècies arbòries de bona dimensió o exemplars d'interès o per a assegurar la continuïtat dels corredors ambientals en les parcel·les amb usos privats del sòl urbà, el POD podrà habilitar (sense que s'incrementi la màxima edificabilitat assignada a la parcel·la) l'incompliment d'alguna de les disposicions relatives a reculades, alineacions i distància dels volums, a tal fi el POD establirà la regulació detallada amb les toleràncies màximes de nivell d'incompliment.
 12. El Pla preserva la Pineda de la Porciúncula (Carrer Fra Joan Llabres) que es considera massa arbòria d'especial valor i per això queda integrat en el Corredor Urbà Ambiental de Can Pastilla-Platja de Palma. A tal fi, els terrenys queden subjecte a les limitacions

establerts en aquest precepte i en el Títol IV sobre la Infraestructura Verda, així com els que en el seu desenvolupament estableixi el POD, tot això, sense perjudici de la possibilitat de materialitzar l'edificabilitat que correspongui a la parcel·la en funció de la seva zona d'ordenança i ús actual que haurà de compatibilitzar-se amb la preservació de l'arbratge. En cap cas, es podrà ocupar amb edificació les zones en què es localitzen els grans exemplars arboris de *Pinus halepensis*.

13. La plantació de nous arbres en edificis residencials, ha de tenir en compte la seva situació respecte als buits de façana, amb la finalitat de no suposar un obstacle de l'assolellament i les visuals dels habitatges, havent de tindre en compte la separació a l'edifici, segons en ample de copa ideal de l'espècie arbòria i en aquest sentit, preferentment es plantaran espècies de fulla caduca, de manera que contribueixin a l'eficiència tèrmica de l'edifici.
14. S'elaborarà una ordenança de protecció de la vegetació que reguli la gestió dels espais i zones verdes d'ús de domini públic i estableixi les condicions de preservació de les zones verdes privades.

Norma 6.3.3. Arbres singulars.

1. Són arbres singulars aquells individus de característiques o edat extraordinàries, o que bé per la seva ubicació o altres característiques, han estat coneguts i volguts per la ciutadania, de manera tradicional, i es troben inclosos en el Catàleg d'arbres singulars de les Illes Balears (creat per disposició de la Llei 6/1991, de 20 de març, de Protecció dels Arbres Singulars de Balears) o al Catàleg de Patrimoni i Espais Protegits municipal.
2. En cas de canvis en el Catàleg d'arbres singulars de les Illes Balears, aquests es regiran per les disposicions d'aquesta Norma.
3. Els arbres singulars no poden ser talats ni perjudicats en cap via, ni es podrà alterar el seu entorn immediat, excepte per motius de conservació del propi arbre. Les podes, les alteracions i els tractaments fitosanitaris solament podran emportar-se a efecte prèvia autorització de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, que vetllarà perquè aquests siguin favorables a la bona salut i aparença estètica de l'arbre.
4. Seran aplicable les disposicions de la Llei 6/1991, de 20 de març, de Protecció dels Arbres Singulars de Balears.

Norma 6.3.4. Ordenança de l'arbratge i els espais lliures públics.

1. L'Ajuntament ha d'elaborar una Ordenança sobre l'arbratge i condicions dels espais lliures que desenvolupi el conjunt de disposicions establertes en aquest Pla General i en el POD sobre aquesta matèria, incloent els continguts expressats en l'apartat final de la Norma 6.3.2.
2. Aquesta Ordenança podrà establir els requisits sobre elements d'arbratge mínim que ha de disposar el carrer o l'espai lliure que dona enfront d'una parcel·la en sòl urbà (no sotmesa a actuacions de transformació) perquè pugui merèixer la condició de solar i que ha de ser exigible conjuntament amb la resta d'elements infraestructurals i requisits establerts en la norma 3.2.4.

Norma 6.3.5. Fauna protegida

En aquells àmbits d'actuacions de transformació on es detecten espècies de fauna que habita en el medi natural, estigui o no protegida, es prendran les mesures necessàries per a assegurar la seva traslocació adequada mitjançant la construcció de refugis per a la fauna en l'entorn més pròxim. Per a això s'utilitzaran mesures naturals adaptades a les espècies per a garantir en tot moment les condicions de compatibilitat amb el disseny, de manera que s'asseguri la conservació de la fauna després de l'execució.

En aquells àmbits a desenvolupar per instruments de planejament diferit on s'observin espècies de flora i fauna protegida, el procediment d'avaluació ambiental s'encarregarà d'estudiar i prendre les mesures pertinents.

Norma 6.3.6. Pedreres i zones a restaurar per recuperar les seves funcions naturals

1. La Direcció General d'Indústria es l'administració encarregada d'autoritzar la ubicació de noves pedreres i només es podran autoritzar a les zones incloses dins de les de localització de recursos d'interès miner, senyalades als plànols d'ordenació, llevat que es tracti d'una ampliació d'una pedrera activa o que d'altra banda, en casos excepcionals, s'autoritzin altres zones després que el Consell de Govern de la Comunitat Autònoma en faci declaració prèvia d'interès públic o d'interès general.

No es podran autoritzar noves pedreres a l'àmbit de les Àrees d'Especial Protecció d'interès per a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears delimitades per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic i als sistemes dunars litorals delimitats en el mapa geològic d'Espanya, elaborat per l'Institut Tecnològic Geominer d'Espanya.

Tampoc es permet les extraccions d'arena ni el manteniment de les pedreres existents en els àmbits de les ANEI i en els sistemes dunars litorals delimitats en el plànol geològic d'Espanya, elaborat per l'Institut Geològic i Miner d'Espanya.

2. Les determinacions del Pla director sectorial de pedreres de les Illes Balears o qualsevol altre pla sectorial que reguli l'activitat extractiva a les Illes Balears, serà directament aplicable i prevaldrà sobre les del planejament urbanístic.
3. L'autorització d'una nova pedrera inclourà l'aprovació d'un pla de restauració. S'entén per Pla de restauració el conjunt de mesures que han d'adoptar els titulars de l'autorització o concessió minera, a fi que l'espai natural afectat per les tasques extractives recuperi les seves característiques originals o adquireixi les necessàries per a la seva integració mediambiental i paisatgística.
4. Les pedreres autoritzades s'identifiquen en els plànols d'ordenació O.03. La delimitació de l'àmbit de sòl corresponent a l'autorització minera suposa que en aquest àmbit només s'admet l'ús extractiu, així com els derivats del Pla de restauració o del projecte de reutilització, fins que es doni per finalitzat el pla de restauració.

A les zones a restaurar en sòl rústic, queda suspesa l'autorització de la implantació de qualsevol ús, edificació o instal·lació admès als terrenys en funció del règim aplicable a la categoria de sòl en què s'integri, fins que es procedeixi per la persona titular de l'activitat extractiva o, en el seu cas, pel titular dels terrenys, a realitzar les labors de restauració.

5. A les zones on s'estiguin desenvolupant activitats extractives autoritzades, la restauració s'escometrà abans de finalitzar-les i es desenvoluparà de forma simultània.

De conformitat amb l'article 53 de la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears, l'aprovació dels plans de restauració de pedreres en matèria de mines, en què es prevegi el reblliment amb residus de la construcció i la demolició o d'altres, ha de comptar amb un informe previ, vinculant, emès per l'òrgan competent en matèria de residus del Govern de les Illes Balears, que ha de establir els condicionants pertinents en l'àmbit de la seva competència. L'òrgan competent en matèria de residus ha d'avaluar si es considera una valorització de residus –i, per tant, se segueix una tramitació de gestor de residus en aquest sentit– o si es tracta d'una eliminació i resulta aplicable el Reial decret 1481 /2001, regulador del dipòsit de residus a l'abocador.

No es podran utilitzar per fer la restauració morfològica dels buits d'explotació de pedreres materials que no tinguin la consideració estricta d'inerts. L'ús de materials inerts per a la restauració morfològica de pedreres s'haurà de fer de tal manera quant a compactació, selecció adequada de pendents, etc., que es minimitzin els possibles riscos geotècnics.

6. A les zones identificades al Pla com a zones a restaurar, on la degradació estigui vinculada a prèvies activitats extractives, correspondrà a l'Administració competent en l'autorització de l'activitat exigir a la persona promotora el compliment del deure de restauració ecològica. El reble mitjançant residus, de construcció i demolició o d'altres, d'espais degradats o d'antigues pedreres que no disposin de pla de restauració ni de l'obligació de tenir-lo, ha de seguir el procediment que s'estableix l'article 54 de la Llei 8 /2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears.
7. L'Estudi Ambiental del Pla General ha identificat zones degradades, que s'integren a la Infraestructura Verda. Aquestes zones han suportat activitats que han suposat modificació substancial de les condicions naturals, degradació paisatgística o de les seves funcions naturals i cal que siguin restaurades per recuperar la seva capacitat de connectors ambientals.
8. A les zones a restaurar amb qualificació de sistema general d'espais lliures en sòl rústic l'expropiació i execució de l'actuació es realitzarà per l'Administració municipal. Amb aquesta finalitat, es podrà destinar part de l'import recaptat per l'autorització d'ús d'interès general en sòl rústic en altres zones.
9. A les àrees de sòl rústic de Son Gual que provenen de la desclassificació del sector d'urbanitzable, s'haurà de procedir a l'eliminació dels vials parcialment executats en el termini que s'estableixi a l'expedient de la Modificació del PGOU (PA2019 0004; aprovació definitiva, 22/11/2022) que va determinar la seva classificació com a sòl rústic excepte a la zona reconeguda com a nucli rural. Si no es disposa termini específic, es desenvoluparà la restauració en un termini màxim de cinc anys.
10. El Pla Especial de la Infraestructura Verda podrà desenvolupar les determinacions d'aquesta Norma respecte a les zones a restaurar.
11. Les pedreres inactives podran ser reutilitzades per a usos conformes al planejament urbanístic en funció de la qualificació dels terrenys, sense perjudici de l'autorització de l'òrgan competent en matèria d'activitat extractiva (conforme a l'article 19 del Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla Director Sectorial de Pedreres). En sòl rústic, es permetrà, prèvia restauració, l'ús d'equipament esportiu, recreatiu o cultural a les pedreres inactives amb les limitacions d'edificació establertes per a cada categoria i zona de sòl rústic tant pel Pla General com pel POD. També es poden destinar a mercat agrícola no permanent. Igualment podran destinar-se, prèvia restauració, a la implantació d'infraestructures per a la generació d'energia sostenible llevat que es localitzin en sòls rústics protegits a la categoria d'AANP, ANEI, AIN o ARIP.

Norma 6.3.7. Usos provisionals per a la millora ambiental a la ciutat.

1. Els solars buits del sòl urbà mentre no siguin utilitzats per a l'edificació conforme a la qualificació específica establerta en el planejament detallat, hauran de ser mantinguts en condicions de seguretat i higiene i podran ser destinats temporalment per als usos provisionals admesos en el POD.
Cas de no estar destinats temporalment a usos concrets admesos amb caràcter provisional, el solar haurà de mantenir-se en condicions que permetin millorar les condicions ambientals del sòl urbà.
A aquest efecte, es permet la utilització provisional dels solars com a horts urbans, sense perjudici que donava desenvolupar-se amb les garanties requerides per a això i sense causar molèsties.
2. Les persones propietàries dels solars buits tenen l'obligació de mantenir-los en les següents condicions:
 - a) El sòl o paviment haurà de ser permeable per a permetre la filtració d'aigua de pluja.

- b) La parcel·la haurà d'estar amb vegetació almenys en el 40% de la superfície i comptar amb un manteniment adequat per a evitar plagues o vegetació seca.
 - c) S'aplicaran mesures que evitin l'abocament d'escombraries.
3. L'Ajuntament els senyalitzarà per indicar que son solars que es troben en aquesta situació de ús ambiental provisional i realitzar la vigilància de l'obligació de mantenir la vegetació natural i de no abocar residus.

CAPÍTOL IV. PROTECCIÓ DAVANT DE RISCOS

Norma 6.4.1. Protecció contra incendis.

1. Les zones urbanes del municipi tindran la consideració de zona protegida amb hidrants contra incendis. En conseqüència, s'han de fer complir les condicions establertes per als sistemes d'hidrants contra incendis en l'apartat 3 Secció I^a de l'Annex I del Decret 513/2017, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis (o norma vigent que els substitueixi).
2. En les actuacions d'urbanització i en les condicions de disseny i construcció dels edificis (en particular l'entorn immediat d'aquests, els seus accessos, els seus buits en façana i les xarxes de subministrament d'aigua) s'han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. S'instal·larà el model d'hidrant que a cada moment sigui l'homologat pel servei de Bombers i EMAYA.
3. En tots aquells àmbits de sòl urbà situats a la interfície urbà-forestal s'estarà al que disposa la Llei Agrària sobre mesures d'autoprotecció i Codi Tècnic de l'Edificació (SI 5 del DB SI CTE), o aquella normativa que les substitueixi. Les urbanitzacions afectades han de constituir una entitat urbanística que porti a terme les accions de prevenció necessàries.
4. En els nuclis rurals, així com en les àrees del sòl urbà i sectors del sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat situats en zones de risc d'alt d'incendi hauran de redactar i presentar plans d'autoprotecció d'incendis forestals que requeriran informe de la Direcció General d'Emergències de la Conselleria d'Interior així com dels Serveis Tècnics de Bombers de Palma i Protecció Civil Municipal.
5. L'Ajuntament redactarà un pla d'autoprotecció municipal en les Zones d'alt risc (ZAR) incloses al municipi. La coordinació/supervisió del citat document correspondrà als Serveis Tècnics de Bombers i Protecció Civil.
6. El Pla d'Actuació d'àmbit local i el Pla d'Actuació per risc d'incidència, seguirà els continguts del Reial decret 893/2013, de 15 de novembre, pel qual s'aprova la Directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals.
7. Mitjançant l'aprovació d'ordenança municipal de protecció contra incendis es desenvoluparan els punts anteriors, a més d'unificar els criteris d'interpretació a tenir en compte en matèria de prevenció i protecció contra incendis de les noves urbanitzacions, edificacions i activitats del terme municipal de Palma.

Norma 6.4.2. Ordenació i usos en zones inundables.

1. El present Pla General considera que les àrees de risc d'inundació estan formades per les zones inundables i les zones potencialment inundables delimitades per l'administració hidràulica, formant part de les zones inundables aquelles que tenen estudi hidràulic aprovat oficialment per l'administració hidràulica.
En les zones inundables s'ha d'atendre el que disposa la normativa hidràulica quant a limitacions d'usos i mesures constructives d'edificació. En tot cas, s'informarà per l'organisme de conca en la tramitació de totes les figures de desenvolupament i execució del Pla General.
En tot cas, el contingut d'aquest Pla General haurà d'iniciar el procés d'adaptació a les reformes que s'incorporin en la legislació hidrològica, en la revisió del Pla Hidrològic d'Illes Balears o a l'alteració de les zones inundables o potencialment inundables que resultin de l'aprovació dels MAPRIs i del Pla de Gestió de Riscos d'Inundació.
El POD, els Plans Parcial i Plans Especials i els projectes d'urbanització han d'ajustar-se a les prescripcions derivades de les alteracions que es realitzin en la legislació i instruments de planificació hidrològica en matèria de gestió de riscos d'inundació.
2. En sòl rústic les àrees de prevenció de riscos d'inundació que s'expressen en aquest Pla General quedaran automàticament ajustades quan s'aprovi la nova delimitació d'Àrees amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació per l'Administració hidrològica en l'instrument de planificació previst en la legislació d'aigües; prevaldran aquestes delimitacions vigents a cada moment derivades de la legislació d'aigües sobre la delimitació que apareixen en els plànols de Pla General no actualitzats.
3. Tot projecte, obra i ús a realitzar en zona inundable i potencialment inundable s'ajustarà al que s'estableix en el Reial decret legislatiu 1/2001 (Text Refós de la Llei d'Aigües), en el Reglament del Domini Públic Hidràulic i en el Pla Hidrològic de les Illes Balears, i concretament a les prescripcions de l'informe de la DGRRH transcrits a la Norma 6.2.2. A més, amb caràcter complementari, el Pla estableix per a l'ordenació de terrenys inundables les condicions que s'expressen en els apartats següents.
4. Com a norma general, els usos permesos i adequats en zona inundable són els agrícoles, forestals, ambientals i d'espai lliure públic, que seran compatibles amb les inundacions i la laminació de les avingudes.
5. Aquest Pla disposa per a algunes zones de flux preferent la destinació d'espai lliure d'ús i domini públic, amb qualificació de sistema general (i amb funcions de drenatge), ja sigui a sòl rústic o mitjançant la seva adscripció a les àrees de repartició del sòl urbanitzable. En tot cas, el disseny d'aquests espais evitarà instal·lacions que suposin obstacles davant de les avingudes.
En les actuacions de transformació que integrin zona inundable amb període de retorn de 100 anys (T100) localitzades en sòl urbà o urbanitzable, quan no quedin adscrites a sistemes generals d'espais lliures, es disposarà la seva qualificació de sistema local d'espais lliures, permetent-se els usos de jardins, parcs àrees de joc i esbarjo, sempre a l'aire lliure.
6. Els usos que s'estableixin en el sòl vacant o els canvis d'usos als edificis existents que ocupin zones inundables hauran de complir els següents requisits:
 - a) No disminueixin la capacitat d'evacuació dels cabals d'avingudes. No augmentin el risc d'inundació. No se substitueixi l'ús existent per un que suposi major vulnerabilitat front al risc d'inundació, seguint el següent ordre de major a menor vulnerabilitat sanitari, allotjament turístic, docent, residencial, ús terciari de concurrència pública, administratiu i aparcament.
 - b) No produeixin afecció a tercers.
 - c) No agreugin els riscos derivats de les inundacions, ni generin riscos de pèrdues de vides humanes. No es permetrà el seu ús com a zona d'acampada.
 - d) No degradin la vegetació de ribera existent.
 - e) Permetin una integració en la trama urbana, en forma tal que la vegetació pròxima a la llera sigui representativa de la flora autòctona ripària, preservant les espècies existents i escometent el corresponent projecte de restauració, rehabilitació o

millora ambiental de la llera i els seus marges, així com preveient el seu manteniment i conservació.

7. En les zones de policia i zones inundables en sòl rústic únicament es permetran variacions del terreny que suposin el seu aterrossament, de manera que s'aconsegueixin superfícies horitzontals que fomentin la infiltració i redueixin l'arrossegament d'àrids.
8. En la zona inundable del Pla de Sant Jordi no es permetran moviments de terra, tancats, camins, obra, edificacions etc, que dificultin la labor de recollida d'aigua superficial de la xarxa de sèquies del Pla.

Qualsevol obra o moviment de terres que pretengui executar-se haurà de presentar en la sol·licitud d'autorització un estudi hidrològic signat per personal tècnic competent que analitzi l'impacte de l'obra, assegurant en tot cas que la solució proposada permet el correcte funcionament del sistema de dessecació de la sèquia.

9. En el cas d'edificacions en zones identificades com a inundables s'han de complir les estipulacions establertes en la normativa hidràulica vigent tant quant a limitacions d'usos com mesures constructives a incorporar.

S'han de respectar les limitacions d'usos que estableix la normativa hidràulica vigent per a les zones de flux preferent.

Igualment, s'han d'adoptar mesures per a fer front les avingudes i mantenir la seguretat de persones i béns en cas d'inundació o desbordament del llit en el tram afectat.

A tal fi, s'estableixen les següents exigències per a les edificacions afectades per zona inundable, derivades del PHIB::

- a. Les edificacions s'han de dissenyar tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials s'han de disposar a una cota tal que no estiguin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys (actualitzat en relació amb els canvis que pugui sofrir el clima i amb les millors i més noves tècniques disponibles en el moment de fer la sol·licitud del projecte), i tenint en compte el risc i el tipus de inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, si es garanteix l'estanquitat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de retorn. S'han de fer estudis específics per a evitar el col·lapse de les edificacions, tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més disposar de respiradors i vies d'evacuació per damunt de la cota d'aquesta avinguda. S'ha de preveure la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions. S'ha d'evitar establir serveis o equipaments sensibles (hospitals, nous centres escolars o sanitaris, residències de persones grans, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, etc.) o infraestructures públiques essencials.
- b. La planta baixa es podrà situar a una cota superior de fins a 1,00 m per sobre del punt de referència d'aplicació si és a conseqüència de complir la cota mínima assenyalada per l'informe de l'administració de recursos hídrics corresponent en els casos en els quals l'altura de planta baixa permesa pel pla no sigui suficient per a complir amb les exigències de la citada administració.
- c. Per als supòsits anteriors i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han de fomentar l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció.
- d. La persona promotora ha de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicable en cada cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats.
- e. Abans d'iniciar les obres la persona promotora ha de disposar del certificat del Registre de la Propietat que acrediti que hi ha anotació registral que indicant que la construcció es troba en una zona inundable.
- f. A les zones inundables o potencialment inundables de baixa probabilitat d'inundació (per a avingudes amb període de retorn superior a 100 anys) es prohibeixen les instal·lacions o activitats d'emmagatzemament de substàncies prioritàries, tret que disposin d'un informe favorable de l'administració hidràulica i amb les mesures preventives necessàries, per a garantir la no afecció al domini públic hidràulic.

La persona promotora haurà d'aportar la declaració responsable que preveuen els articles 9 bis i 14 bis del RGDPH.

10. Requeriran informe previ de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRRHH) abans de l'aprovació definitiva del respectiu planejament o projecte d'urbanització o d'obres:
- Els nous desenvolupaments urbanístics, i les zones objecte de transformació i la resta de figures contemplades en el Pla General i el POD
 - Les noves actuacions infraestructures viàries i lineals
 - Les actuacions en els sistemes generals d'espais lliures, equipaments i serveis urbans
 - Obres lligades a infraestructures urbanes bàsiques, com a ampliacions d'infraestructures existents o execució de noves obres.

Mentre la DGRRHH no faci o validi els estudis per determinar les zones inundables, les persones promotores que vulguin construir edificacions en zones potencialment inundables hauran d'elaborar un estudi hidrològic-hidràulic segons el que s'estableix el PHIB.

Norma 6.4.3. Prevenció de riscos d'accident greu per implantació d'activitats.

1. En l'autorització d'implantació d'establiments que es destinin a activitats en les quals intervinguin substàncies perilloses s'ha de tenir present la regulació establerta en el Reial decret 840/2015, de 21 de setembre (pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els quals intervinguin substàncies perilloses), el decret 7/2004, de 23 de gener (pel qual s'executa en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears el Reial decret 1254/1999, de 16 de juliol, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els quals intervinguin substàncies perilloses (BOIB núm. 017 de 2004)) i el Reial decret 1196/2003, de 19 de setembre (pel qual s'aprova la Directriu bàsica de protecció civil per al control i planificació davant el risc d'accidents greus en els quals intervinguin substàncies perilloses). A Palma, a data de 2022 únicament està autoritzada la instal·lació SEVESO d'hidrocarburs, SGIF/HG; 84-04-E, CLH-Son Banya.
2. En tot cas, la nova implantació d'establiment en els quals intervinguin substàncies perilloses amb capacitat de provocar accidents greus, haurà d'establir-se a una distància de separació suficient a zones d'habitatge, zones freqüentades pel públic i àrees recreatives per a reduir els riscos. La separació mínima serà la resultant del procés d'avaluació de la vulnerabilitat i del risc de l'activitat a implantar en funció dels tipus de substàncies perilloses, el seu grau de compatibilitat interna i els restants usos i activitats del seu entorn, tot això de conformitat amb la legislació de prevenció vigent. Igualment, es tindran compte els objectius de prevenció d'accidents greus i de limitació de les seves conseqüències en el control de les modificacions dels establiments ja existents, quan poguessin augmentar el risc o les conseqüències d'accident greu.
3. Per a l'autorització d'implantació d'usos i activitats afectats per la normativa del punt 1, quan no estiguin prevists específicament en el planejament territorial i urbanístic o no estiguin regulats en relació amb la prevenció d'accidents i la limitació de les seves conseqüències o quan la regulació no es correspongui amb la normativa sectorial vigent, sigui com sigui la classificació urbanística del sòl, s'exigirà un estudi de seguretat o dictamen tècnic sobre els riscos vinculats a aquests establiments en relació amb els usos i les activitats de les zones adjacent.
4. Aquest estudi o dictamen establirà la zona d'influència dels establiments o àrees d'aquestes característiques i el consegüent grau de compatibilitat amb els usos i les activitats, existents, previstos o sobrevinguts, i assenyalarà les mesures oportunes davant el risc d'accidents. Una vegada que l'òrgan competent hagi informat o hagi aprovat aquest estudi o dictamen, les limitacions d'ús del sòl i de l'edificació en la zona afectada s'incorporaran al

planejament urbanístic i territorial directament mitjançant un pla especial de protecció i ordenació.

Aquest pla especial de protecció i ordenació, tenint en compte l'estudi de seguretat de cada establiment o conjunt d'establiments, delimitarà l'àmbit d'influència territorial en què l'execució de noves obres, com a vies de comunicació, llocs freqüentats pel públic o zones per a habitatges o d'interès turístic, etc., pugui augmentar el risc o les conseqüències d'accident greu.

5. En els instruments de desenvolupament d'aquest Pla General, en les modificacions puntuals i les noves autoritzacions d'obres, reformes o canvis d'ús situades en les zones d'influència dels establiments SEVESO (zones d'intervenció, zones d'alerta o zones de vulnerabilitat) es tindrà en compte la presència de les instal·lacions autoritzades, quedant condicionades les obres i usos permesos en aquests àmbits, requerint informe de la Direcció General d'Emergències.
6. De manera transitòria, fins a l'aprovació del pla especial de protecció i ordenació, s'estableix que en les zones de vulnerabilitat :
 - a) Es permeten reformes d'edificis legalment implantats i ampliacions que no suposin altures superiors a dues plantes.
 - b) S'aplicarà el criteri d'apantallament del propi edifici enfront del risc (limitació d'obertures cap a la ubicació del risc químic, orientació oposada al risc i ubicació allunyada del mateix en la parcel·la, protecció enfront del foc de façana, etc..)
 - c) Per al càlcul de densitat d'ocupació d'un ús permès, es tindrà en compte un valor de densitat de 20m²/persona com a mínim.
 - d) Tots els usos permesos hauran de disposar d'un Pla d'Autoprotecció (PAU) on s'especifiquin, entre altres aspectes, quines mesures de seguretat prendrà el titular de l'activitat en cas d'un accident que pugui ocórrer en un establiment afectat per la Directiva SEVESO, el nom i el telèfon (24 h) del responsable de l'activitat i, addicionalment, de quina manera aquest PAU s'integrarà, entre altres, en el Pla d'Emergència Exterior de l'activitat SEVESO existent en el seu entorn.
 - e) Els usos permesos, complint les mesures d'autoprotecció dels anteriors apartats, seran únicament l'industrial amb nivell de risc baix sense emmagatzematge, residencial públic, residencial unifamiliar, espais lliures públics sense zones de joc, aparcament i administratiu.
7. Per als establiments afectats també pel Reglament d'explosius o pel Reglament d'articles pirotècnics i cartutxeria, aquestes distàncies no podran ser en cap cas inferiors a les distàncies mínimes que han d'observar-se per a l'emplaçament de fàbriques, tallers i dipòsits establertes en la Instrucció tècnica complementària núm. 10 del Reglament d'Explosius, aprovada per l'Ordre PRE/252/2006, de 6 de febrer, i en la Instrucció tècnica complementària núm. 10 (o normes que la substitueixin).
8. En la tramitació dels expedients d'implantació i funcionament d'activitat d'indústries amb riscos d'accidents greus (SEVESO) se sol·licitarà informe a la Direcció General d'Emergències i constatar-se el compliment dels requeriments realitzats en els informes que emeti.

Norma 6.4.4. Prevenció de riscos d'erosió.

Les sol·licituds de llicència per implantar noves edificacions, excavació i/o moviment de terra en àrees amb riscos d'erosió incorporaran un estudi de prevenció de risc d'erosió i al projecte s'establiran les mesures per evitar l'erosió del sòl i, si escau, mesures per la contenció de talussos.

TÍTOL VII,

NORMATIVA GENERAL DE LES CATEGORIES BÀSIQUES DE SÒL RÚSTIC.

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL RÚSTIC

Norma 7.1.1. Definició del sòl rústic

1. Es classifiquen com a sòl rústic els terrenys que aquest Pla General preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística. La delimitació del sòl rústic es fa en el Pla d'Ordenació O.03.1 (Sòl Rústic. Categories) del present Pla General.
2. La classificació de sòl rústic s'assigna a aquells terrenys que han de ser destinat als usos propis de la seva naturalesa rural, ja sigui pels valors i riqueses que en ell resideixen o per la presència de riscos naturals, bé per ser inadequats per al seu desenvolupament urbà.
3. El sòl rústic és objecte de preservació per aquest Pla atenent en cada cas als valors intrínsecs de cada zona del territori.

Norma 7.1.2. Qualificacions bàsiques de sòl rústic

De conformitat amb el que es disposa a l'article 21 de la LUIB, el present Pla General, estableix, dins la classe de sòl rústic, les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú. A més, conforme a l'article 26, s'identifiquen les zones que constitueixen nucli rural, que integra una categoria especial de sòl rústic.

Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria.

Norma 7.1.3. Règim general del sòl rústic

1. La classificació dels terrenys com a sòl rústic inclòs en alguna de les categories i la seva adscripció a les diferents zones defineix la funció social d'aquells i delimita el contingut urbanístic del dret de propietat.
2. Normes concurrents i superposició de proteccions.
 - 2.1. És aplicable al sòl rústic, per raó de la matèria, aquella normativa sectorial i específica que afecta a vies de comunicació, infraestructures bàsiques del territori, ús i desenvolupament agrícola, pecuari, forestal i miner, aigües, domini públic marítimo-terrestre i zones de protecció, etc.
 - 2.2. Les autoritzacions administratives que puguin ser exigides en aquesta normativa concurrent tenen el caràcter de prèvies a la llicència municipal i no tindran en cap cas la virtut de produir els efectes d'aquesta, ni esmenar la situació jurídica derivada de la seva inexistència.

- 2.3. A les àrees del territori que quedin afectades per dos o més tipus de protecció o afeccions dels abans assenyalats, les seran aplicables les condicions més restrictives de cadascun d'ells.
3. Qualsevol activitat en sòl rústic que suposi la implantació de construccions o instal·lacions haurà d'acompanyar a la seva sol·licitud d'autorització el projecte corresponent, que incorporarà, entre altres aspectes, un estudi de la seva integració paisatgística i de les millores a incorporar en el medi rural.
4. Els usos en el sòl rústic es regulen en els Capítols següents d'aquest Títol.

Norma 7.1.4. Parcel·lacions en sòl rústic

1. És deure dels propietaris del sòl rústic abstenir-se de realitzar actes de divisió o segregació de finques en contra del que s'estableix a la LUIB, en la legislació agrària o forestal o de similar naturalesa que li sigui aplicable. En el sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques.
2. Tots els actes de parcel·lació en sòl rústic estan subjectes a la necessitat de prèvia llicència municipal i s'ajustaran a les presents normes i les que es disposen en el Pla d'Ordenació Detallada.
3. A sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Es considera parcel·lació urbanística la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots que presenti una de les següents manifestacions:
 - a) Tenir una distribució, forma parcel·laria i tipologia edificatòria impròpia per a finalitats rurals o en pugna amb les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris a la zona en la qual es troba; en especial, quan els lots resultants només poden ser d'utilitat per a l'edificació prohibida per aquestes normes.
 - b) Disposar d'accessos viaris comuns, que no apareguin assenyalats en les representacions cartogràfiques oficials.
- c) Afectar finques amb serveis comuns d'abastament d'aigua, d'abastament d'energia elèctrica o de sanejament.
4. En sòl rústic les segregacions agràries s'autoritzaran sempre que compleixin la normativa agrària i previ informe vinculant de la Conselleria d'Agricultura.
5. A la sol·licitud de segregació o parcel·lació de sòl rústic s'ha de fer constar l'activitat relacionada amb l'ús per a la qual se sol·licita la llicència i s'ha d'acreditar la inscripció registral de l'esmentada vinculació. Si la segregació dona lloc a parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta en aquestes normes als efectes de construcció d'habitatges, es requereix la inscripció registral de la inedificabilitat de la parcel·la per a l'activitat relacionada amb l'ús d'habitatge unifamiliar.

Norma 7.1.5. Règim d'habitatges i edificacions existents a sòl rústic

El Pla d'Ordenació Detallada establirà el règim dels habitatges i edificacions existents en sòl rústic de conformitat amb la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, la regulació establerta a l'article 129 de la LUIB i la Norma 28 i 29 del PTIM.

CAPÍTOL II. LA DEFINICIÓ D'ACTIVITATS I MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Norma 7.2.1. Definició de les activitats regulades a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic

A l'efecte de la seva aplicació al quadre de la Matriu d'Ordenació del sòl rústic, així com així com a aquestes normes sobre règim del sòl rústic, s'estableixen les següents definicions:

- A. Protecció i educació ambiental. Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la naturalesa, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.
- B. Activitats del sector primari. La definició de les activitats del sector primari incloses a la Matriu d'ordenació del sòl rústic és la que estableix la legislació agrària de les Illes Balears o normativa que la substitueixi

b.1. Activitat extensiva:

- L'activitat agrària pròpia de l'agricultura i ramaderia extensives i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu.
- L'obtenció de productes forestals amb una extracció anual de 10 m³ de llenya per hectàrea com a màxim.
- L'emmagatzematge, la separació, la classificació, l'envasament, la venda directa i la degustació de la producció pròpia, sense transformació o amb una primera transformació dins dels elements que integren l'explotació, a mercats municipals o a llocs que no siguin establiments comercials permanents.
- L'aprofitament i la valorització com a entrada agrària per a la pròpia explotació, en els termes de la Llei agrària, de matèries primeres secundàries obtingudes en explotacions agrícoles o ramaderes.

b.2. Activitat intensiva:

- L'activitat agrària pròpia de l'agricultura i la ramaderia intensives segons criteris establerts per l'organisme corresponent així com també la piscicultura.
- L'obtenció de productes forestals amb una extracció anual de més de 10 m³ de fusta per hectàrea.
- L'aprofitament i la valorització com a entrada agrària de primeres matèries secundàries obtingudes en explotacions agrícoles o ramaderes, que no siguin per a consum propi, en els termes que estableix la Llei agrària.

b.3. Activitat complementària; les activitats següents sempre que estiguin vinculades a l'explotació agrària:

- 1r. Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària que comprèn:
 1. L'activitat de transformació dels productes de l'explotació agrària, sempre que es realitzi amb productes de la pròpia explotació o d'explotacions agràries preferents associades, de conformitat amb la legislació agrària.
 2. La venda directa dels productes transformats, sempre que no siguin els que exclou expressament la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributaries.
- 2n. La resta d'activitats complementàries:
 1. Les activitats relacionades amb la conservació de l'espai natural, la protecció del medi ambient, la formació en tècniques i matèries pròpies agràries i l'elaboració d'estudis i recerques de l'àmbit agrari i rural que tinguin relació amb l'activitat que es duu a terme en la finca pròpia.
 2. Les activitats agro-turístiques i d'agricultura d'oci, que preveu l'article 95 de la Llei 3/2019, 31 gener Agrària de les Illes Balears
 3. Les activitats cinegètiques i les artesanals que utilitzin matèries primeres d'origen agrari o forestal de la finca.
 4. Les activitats eqüestres següents: l'ensinistrament i el pupil·latge d'èquids; els certàmens; la creació, la utilització i l'explotació de rutes i senderes per a èquids; l'ús d'èquids en utilitats ambientals i terapèutiques, i l'entrenament dels destinats a esports hípics.

C. Activitats del sector secundari

- c.1. Indústria de transformació agrària: Són les activitats destinades a emmagatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris (que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'explotació agrària segons la legislació agrària) i al seu envasament per a comercialitzar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament hagin de situar-se en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquest Pla.
- c.2. Indústria en general: Són les activitats destinades a l'obtenció o la transformació de productes a partir de les matèries primeres. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament hagin de situar-se en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquest Pla.

D. Equipaments

- d.1. Equipaments sense construcció: Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de

diferent tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'hi inclouen les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

- d.2. Resta d'equipaments: Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzematge, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'hi inclouen els càmpings, refugis d'animals domèstics i/o de companyia, parcs zoològics o circuits esportius. Els refugis d'animals domèstics i/o de companyia en risc, maltractament o en situació d'abandonament són un equipament d'ús admès fins a 70 unitats, de les quals un màxim de 20 poden ser cans. En qualsevol cas, no es consideraran refugis d'animals domèstics i/o de companyia quan els animals es destinin a activitats esportives, lucratives, recreatives o d'oci.
- E. Infraestructures. Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.
- e.1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².
- e.2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.
- e.3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o soterrada junt amb els suports i instal·lacions complementàries a la xarxa.
- e.4. Ports i ports esportius: s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atrada d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.
- e.5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com a grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, de tractament de residus, i les energètiques que no estiguin incloses a l'apartat H, de superfície superior a 200 m², aeroports i qualssevol altres instal·lacions d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.
- F. Habitatge unifamiliar aïllat. Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

G. Albergs, refugis i similars. Els albergs, les cases de colònies, els refugis o similars que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'activitat agrària, participen de la consideració d'altres equipaments i d'activitats d'educació ambiental, per la qual cosa tindran la consideració d'ús condicionat en tota mena de sòl rústic. L'autorització de l'ús condicionat no podrà comportar la construcció de noves edificacions ni l'ampliació de les existents, ni la legalització d'edificis fora d'ordenació. Tot això sense perjudici que el planejament territorial o ambiental ho declari ús admès en indrets concrets i en reguli les condicions de l'edificació. Aquests equipaments hauran de ser de titularitat pública o gestionats per associacions sense ànim de lucre. En el cas de les associacions, hauran de comptar amb el reconeixement d'una administració pública amb competències en matèria d'infància, joventut, serveis socials o medi ambient, per dur a terme el servei d'allotjament i educació ambiental; dita administració haurà de constar i ser consultada en la tramitació de l'autorització de l'ús condicionat, i, sense perjudici d'altres competències concurrents, se'n farà responsable de regular i vetllar les condicions d'exercici.

- H. Instal·lacions d'energia renovable. Es consideraran incloses en aquest concepte a aquelles instal·lacions en les quals l'activitat de producció d'energia renovable sigui l'ús principal o secundari dels terrenys i, en tot cas, quan no sigui proporcional a les necessitats d'autosuficiència energètica de l'activitat principal de la parcel·la. No s'integren en aquest ús la implantació d'energies renovables per a l'autosuficiència energètica de les explotacions agràries.
- I. Activitats extractives. Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i instal·lacions destinades en l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

Norma 7.2.2. La Matriu d'Ordenació d'activitats en Sòl Rústic

- 1r. El règim d'usos per a les diferents activitats en les diferents categories de sòl és el que resulta de la següent matriu:

SECTOR PRIMARI					SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES					
	Activ. extensives	Activ. intensives	Activ. Complementàries: TIV PPEA (t)	Activ. Complementàries: La resta	Indústria Transf. Agrari	Indústria general	Sense construcció	La resta	Activ. Extractives	Infraestructures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i educació ambiental	Albergs, Refugi	Inst. Energia 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

Quadre. 7.2.2. Matriu d'activitats en sol rústic

(t) Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària

Categories de sòl:

SRP. Sòl rústic protegit:

- AANP. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció
- ANEI. Àrea natural d'especial interès
- AIN Àrea d'interès natural per planejament municipal
- ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic
- APR. Àrea de prevenció de riscos
- ZIP Zona d'interès paisatgístic per planejament municipal
- APT. Àrea de protecció territorial

SRC. Sòl rústic comú:

- AIA. Àrea d'interès agrari
- AT. Àrea de transició
- SRG. Sòl rústic de règim general

Regulació dels usos:

1: Admès, sense perjudici del compliment de la normativa específica. 2.:

Condicionat segons estableix el Pla Territorial Insular i aquest Pla.

3*: Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla General en els capítols que regulen específicament cada categoria de sòl i de conformitat amb el règim establert en el PTIM.

3: Prohibit.

Observacions

- En les categories en les quals s'admet (com condicionat) l'ús d'habitatge unifamiliar sempre ha d'estar lligat a l'explotació agrària.
- Les activitats extractives es considera un ús condicionat (2) en SR General; en les altres categories és un ús prohibit (3), sense perjudici de l'admissibilitat de les situacions transitòries.
- No es permet la implantació de nous camps de golf, no obstant això, s'admeten aquells ja existents autoritzats de conformitat amb la seva Declaració d'Interès General.

2n. De conformitat amb la Disposició Addicional Setena del PTIM la regulació establerta per aquest Pla General per a les AIN i per a les ZIP és d'aplicació preferent per suposar un major grau de protecció que l'establerta pel PTIM (que adscriu aquests àmbits al sòl rústic comú).

Igualment, per a les AANP i ANEI s'aplicaran de manera prevalent el règim d'usos i activitats que disposin els instruments de planificació ambiental d'espais naturals (PORN i PRUG) i la seva legislació sectorial específica, cas de ser més restrictiva que l'establerta en la Matriu del Pla Territorial.

En el cas de terrenys pertanyents al domini públic natural s'aplicaran amb preferència el règim d'usos derivats de la seva legislació sectorial específica.

CAPÍTOL III. EL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Norma 7.3.1. Sòl Rústic Protegit. Definició

1. El sòl rústic protegit és el comprès en les àrees sotretes al desenvolupament urbà i en el qual, pels seus valors excepcionals naturals o per la seva funció territorial, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general.
2. En tot cas es qualifiquen com a sòl rústic protegit:
 - a) Els terrenys inclosos a l'àmbit de la LEN 1991.
 - b) Els terrenys declarats espais naturals protegits.
 - c) Els terrenys determinats pel Pla Territorial Insular.
 - d) Els terrenys que determinin els plans i normes de la Conselleria competent en matèria d'agricultura i en matèria de medi ambient i d'ordenació del territori.
 - e) Els terrenys que l'ajuntament decideix protegir pels seus valors ambientals com son la ribera de la mar, els ecosistemes de torrents, les masses forestals i altres elements d'interès natural o paisatgístic en sòl rústic.

Norma 7.3.2. Categoria bàsica del sòl rústic protegit

1. En congruència amb l'article 19 LDOT i el PTIM, el Pla General integra en la categoria bàsica de sòl rústic protegit les següents categories:
 - a) Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).
 - b) Àrees naturals d'especial interès (ANEI).
 - c) Àrees rurals d'interès paisatgístic vincules a la LEN i el PTIM (ARIP).
 - d) Àrees de prevenció de riscos d'incendi, inundació, erosió i despreniment (APR)
 - e) Àrees de protecció territorial (APT).

Igualment, de conformitat amb l'article 9.2 de les DOT i l'article 6.1 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, el Pla General també atribueix un règim de sòl rústic protegit a les següents zones que cal preservar específicament per comptar amb valors naturals o paisatgístics:

- f) Àrees d'interès Natural per planejament general (AIN).
- g) Zones d'Interès Paisatgístic per planejament general (ZIP).

Norma 7.3.3. Les Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP). Definició, identificació i règim d'usos.

1. Definició. Les Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, així com els parcs, les reserves naturals i els monuments naturals declarats a les Illes Balears, i les àrees classificades com a zones d'exclusió en paratges naturals declarats.
2. Identificació. El present Pla atribueix la qualificació bàsica de sòl rústic protegit en la categoria d'AANP als terrenys inclosos en els següents àmbits (subcategories).

2.A. Subcategories de AANP de règim específic vinculades a instruments de planificació ambiental.

- AANP-AC. Parc Nacional Marítim-Terrestre de l'Arxipèlag de Cabrera; es correspon amb els terrenys del Parc Nacional creat per la Llei 14/1991, de 29 d'abril. Es desenvolupa en el Decret CAIB 58/2006, d'1 juliol, pel qual s'aprova el PRUG del Parc Nacional, el Decret 47/2015, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Pla de Gestió Natura 2000 de l'Arxipèlag de Cabrera i l'Ordre AAA/1260/2014, de 9 de juliol, per la qual es declaren ZEPAS.
- AANP-AV. Es correspon a l'àmbit de gestió del ZEC ES5310042 Avenc d'a Corbera (AV), declarat pel Decret 14/2015, de 27 de març, pel qual s'aprova el Pla de Gestió Natura 2000 de Cuevas.
- AANP-PU. Correspon al ZEC ES5310080 de Puigpunyent (PU), declarat per acord del Consell de Govern de 22 de maig de 2015, que aprova el seu Pla de Gestió. A més, s'aplica el PORN del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.
- AANP-XO. Es correspon amb la ZEC ES5310102 Xorrigo declarada pel Decret 44/2019, de 24 de maig, que a més aprova el Pla de Gestió Natura 2000 de Barrancs i Montes de Mallorca.
- AANP-PN. Es correspon amb la resta de zones en les quals s'identifiquen hàbitats i formacions geològiques de l'article 11 de la LEN que es troben localitzades en la part de l'ANEI 47 delimitada com a Paratge Natural Serra Tramuntana, que el seu PORN i PRUG s'aprova pel Decret 19/2007, de 16 de març.

2.B. Subcategoria AANP de règim general (sense incidència addicional d'instruments de protecció ambiental):

2.B.1. AANP-GE (AANP General). Aquesta categoria recull tots els àmbits d'AANP que estan fora d'espais naturals protegits o espais protegits per la xarxa natura 2000. S'hi integren: els terrenys de l'ANEI Nº 27 Es Carnatge del Coll d'en Rabassa; l'illot de Sa Galera; les zones d'alzinars delimitades al Decret 130/2001 localitzades l'ANEI 47, fora del paratge natural; les zones d'ullastres a ANEI 46 (fora de la ZEC Xorrigo) o a ANEI 47 (fora del Paratge Natural); els terrenys dels cims i penyals més significatius de l'ANEI 47 (fora del Paratge Natural); els terrenys de barrancs localitzats a l'ANEI 46 (fora de la ZEC Xorrigo).

3. Règim d'usos. Els Usos són els determinats per la matriu de sòl rústic del Pla Territorial i de les DOT i de manera complementària s'estableix lo següent.

- 3.1. Ús permès. Amb caràcter general, en les zones AANP s'haurà de promoure la conservació, la recerca i la millora dels recursos naturals. És ús admès l'activitat agrària extensiva, sense perjudici del compliment de la normativa específica.
- 3.2. Ús condicionat. Es podran autoritzar, amb caràcter condicionat, els següents usos sempre que no estiguin prohibits pel Pla Territorial i, en el seu cas, pels instruments de planificació ambiental (PORN o PRUG):
 - a) Protecció i educació ambiental, en les condicions admeses pel Pla Territorial i, en el seu cas, pel PORN i PRUG.
 - b) Activitats del sector primari: a més de l'activitat extensiva, s'admet la intensiva agrària en els supòsits de l'apartat 2.b) de la Norma 16 del PTIM. Si aquesta activitat requereix l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament vigent en el moment de la seva construcció.

- c) Activitats complementàries del sector primari: només es permetran les activitats admeses en aquesta categoria per la legislació agrària, amb el compliment de les condicions establertes al Pla Territorial i, si escau, les admeses al PORN i PRUG específic.
 - d) De les activitats del sector secundari, només es permetran de manera condicionada les de la indústria de transformació agrària que guardin relació amb la pròpia explotació, quan se situïn en edifici existent (que no hagi estat edificat en contra del planejament vigent en el moment de la seva construcció).
 - e) Equipaments sense construcció: només es permetran els assenyalats al PTIM i els permesos, en el seu cas, pel PORN i PRUG específic de l'espai natural.
 - f) Infraestructures: només es permetran les assenyalades al PTIM i les permeses, en el seu cas, pel PORN i PRUG específic de l'espai natural.
 - g) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.
 - h) Els albergs i refugis, tret que resultin prohibits pels plans de gestió de cada àmbit.
- 3.3. Ús prohibit. Els restants usos i activitats no prevists als apartats anteriors estaran prohibits. En tot cas, queden prohibides noves edificacions destinades a habitatge.
- 3.4. En les Subcategories d' AANP de règim específic vinculades a instruments de planificació ambiental, resulta de preferent aplicació el règim d'usos i condicions d'edificació més limitatiu que disposin el respectiu PORN i el seu Pla de Gestió en cadascun dels àmbits.
- 3.5. Les zones d'alzinars delimitades en el Decret 130/2001, s'ajustaran, a més, als usos i condicionants establerts en aquest Decret.
- 3.6. La utilització del domini públic marítim terrestre (DPMT) es regula segons l'especificat en el Títol III de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costas, per la Llei 2/2013, i pel Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre. Qualsevol actuació que en desenvolupament de les previsions del present Pla General pugui afectar el DPMT, haurà de comptar amb el corresponent títol habilitant de l'Administració competent en l'administració i defensa d'aquest domini.

Norma 7.3.4. Les Àrees naturals d'especial interès (ANEI). Definició, identificació i règim d'usos.

1. Definició. Es correspon amb les àrees naturals d'especial interès reconegudes per la LEN que no s'han adscrit a la categoria anterior (AANP). En aquestes àrees s'hauran de promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per la conservació de les ANEI.
2. Identificació. S'atribueix la categoria de sòl rústic protegit d'ANEI als següents àmbits (subcategories):
 - 2.1. ANEI localitzats en Paratge Natural (ANEI-PN): Els terrenys inclosos en l'ANEI 47 de Serra de Tramuntana identificada en la LEN que queden integrats dins Paratge Natural, però que no es qualifiquen com AANP.

En aquest àmbit resulta d'aplicació la regulació establerta en el PORN i PRUG del Paratge Natural, l'article 10 de la LEN i les normes dels apartats següents.

- 2.2. ANEI General, localitzats fora de Paratge Natural (ANEI-GE). Són la resta de ANEI, que no s'inclouen en Paratge Natural ni estan qualificats com AANP. Es corresponen amb dues zones:

- a) Els terrenys inclosos en l'ANEI 47 que es localitzen fora de la delimitació del Paratge Natural Serra Tramuntana

Els terrenys del SUNP-18 Gènova del PGOU 1998 queda classificats com a sòl rústic protegit i incorporats al ANEI 47 –Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana-a conseqüència de la Disposició Final segona del Decret Llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística (BOIB 29-12-2022) que va modificar l'annex I, cartografia, de la Llei 1/1991, de 30 de gener (LEN) ampliant el ANEI 47.

- b) Els terrenys de l'ANEI 46 Barrancs de Son Gual i Xorrigo delimitat en la LEN, que no són qualificats com ANNP.

Els terrenys del SUP 87-01 Puntiró del PGOU 1998 queden classificats com a sòl rústic protegit i incorporats al ANEI 46 – Barrancs de Son Gual i Xorrigo-a conseqüència de la Disposició Final segona del Decret Llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística (BOIB 29-12-2022) que va modificar l'annex I, cartografia, de la Llei 1/1991, de 30 de gener (LEN) ampliant el ANEI 46.

En aquest àmbit resulta d'aplicació la regulació de l'article 10 de la LEN i les normes dels apartats següents d'aquest Pla.

3. Règim d'usos. Els Usos són els determinats per la matriu de sòl rústic del Pla Territorial i de les DOT i de manera complementaria s'estableix lo següent.

3.1. És ús admès l'activitat agrària extensiva (sense perjudici del compliment de la normativa específica).

3.2. Són condicionats, els següents usos sempre que no estiguin prohibits pel Pla Territorial a les ANEI:

- a) Activitats del sector primari: a més de l'activitat extensiva, s'admet la intensiva agrària que resulti compatible amb els valors naturals existents.
- b) Activitats complementàries del sector primari: només es permetran les activitats admeses pel Pla Territorial amb els condicionants establerts a l'apartat b) de la seva Norma 16.3.b).
L'activitat d'indústria de transformació agrària només es permetrà quan guardi relació amb la pròpia explotació i es situï en edifici existent (que no hagi estat edificat en contra del planejament vigent en el moment de la seva construcció), que podrà ser ampliat un màxim del 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- c) Equipaments sense construcció: només es permetran amb informe previ favorable de l'administració competent en medi ambient.
- d) Infraestructures: només s'admetran les petites infraestructures (E-1), les vies de transports (E2) que estiguin reconegudes en el Pla Director Sectorial de Carreteres o al Pla General, i noves línies fèrries del PDS de Mobilitat. En el cas d'obertura de nous camins, només s'autoritzaran els que siguin de domini

públic o per les labors agrícoles. També podran autoritzar-se les conduccions i esteses (E-3) que necessàriament s'hagin de situar en aquestes zones que hauran de ser soterrades i conforme amb el Pla Sectorial que resulti d'aplicació.

Únicament s'admetrà la implantació d'infraestructures de telecomunicació quan sigui absolutament necessari per assegurar la prestació del servei d'interès general de telecomunicació, no hi hagi terrenys sense protecció a la zona sense cobertura i no resulti prohibit pel Pla de Gestió de Recursos Naturals que, a el seu cas, resulti d'aplicació.

- e) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.
- f) L'ús de protecció i educació ambiental.
- g) Els albergs i refugis amb declaració d'utilitat pública.

3.3. Usos prohibits:

- a) Les noves edificacions destinades a habitatge
- b) Les activitats extractives, excepte que es tracti de pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991 i que estiguin autoritzades.
- c) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les renovables que siguin per a autoconsum d'usos autoritzables.
- d) Els restants usos i activitats no prevists en els apartats 3.1 i 3.2 anteriors.

- 4. En l'àmbit del Paratge Natural Serra Tramuntana resulta de preferent aplicació el règim d'usos i condicions d'edificació més limitatiu que disposi el PORN i PRUG vigent a cada moment.

A les zones ANEI dins la serra de Tramuntana les activitats intensives del sector primari no podran implicar la instal·lació d'hivernacle. En el cas d'activitats complementàries als hotels rurals no es permetran instal·lacions esportives a l'aire lliure ni les seves edificacions complementàries

Norma 7.3.5. Àrees d'interès Natural per planejament general (AIN). Definició, identificació i règim d'ús

- 1. Definició. Són aquelles altres àrees amb valors ambientals que, encara que no compten amb la singularitat o rellevància d'altres que han merescut una declaració específica d'espai natural, ZEC o ANEI, no obstant això, també han de ser sostretes del desenvolupament urbanístic i comptar amb una adequada ordenació i protecció pel planejament urbanístic municipal en atenció als seus valors presents. Igualment s'inclouen en aquesta categoria els terrenys del domini públic natural no integrats en altres categories. Es protegeixen de conformitat amb la legitimació que estableix l'article 9.2 de les DOT i la disposició addicional setena del PTIM.
- 2. Identificació. Es diferencien les següents subcategories:
 - 2.1. AIN Forestal (AIN-FO). Es correspon amb els parcs forestals periurbans i altres zones boscoses rellevants del terme municipal, que malgrat no ser reconeguts com AANP o ANEI, estan conformats per hàbitats d'interès que per la seva funcionalitat ecològica de connectivitat s'integren en la Infraestructura Verda del Territori, per la qual cosa es fa necessari assegurar la seva integritat i conservació. Queda integrat per les següents qualificacions:

- 2.1.1. Parc Públic Periurbà (AIN-FO_PP). Són zones d'interès forestal mereixedores de protecció i que, a més, per localització poden complir funcions d'esplai de la població, per la qual cosa es qualifiquen com a sistemes generals d'espais lliures.
- 2.1.2. Altres Zones boscoses (AIN-FO_ZB). Es caracteritzen per tenir una cobertura forestal, mantenir la funcionalitat d'alguns dels processos ecològics i comptar valors paisatgístics que és necessari defensar d'actuacions que poden alterar aquestes característiques. Igualment es corresponen amb àmbits de petites dimensions que allotgen Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) localitzades en àrees no categoritzades com AANP o ANEI i que per la seva singularitat han de ser objecte d'especial protecció.
- 2.2. Zones agràries d'interès ambiental (AIN-AA): zones agrícoles amb garriga mallorquina i bosc baix en la zona nord-est del terme que funcionen de connectors ambientals.
- 2.3. AIN Xarxa Torrents (AIN-XT). S'inclouen pels valors naturalístics els terrenys que formen part del domini públic hidràulic, els terrenys que conformen els tàlvegs que formen part del sistema hidràulic i ecològic dels torrents i la zona de 25 metres d'ample que confronta amb els marges dels torrents i tàlvegs, quan transcorren per zones del sòl rústic excepte que estiguin adscrits a les categories anteriors de major protecció (AANP o ANEI) on la protecció se superposa, sense qualificar-los.

Quan en algun tram el domini públic hidràulic (DPH) no es trobi oficialment delimitat, s'ha procedit a assenyalar el seu traçat probable conforme la definició que del domini públic hidràulic fa la legislació d'aigües i tenint present els plans de caracterització hidrològica disponibles o la cartografia disponible; no obstant això, en aquests trams la delimitació del sòl rústic protegit s'entendrà ajustada automàticament després de la partió i definició de zona de protecció del DPH que sigui aprovat per l'Administració competent.

- 2.4. Zones Humides (AIN-ZH). En sòl rústic es protegeixen els següents zones humides:
 - Ses Fontanelles. Codi MAMT27 del Catàleg de Zones Humides protegides del Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears (Reial decret 51/2019, de 8 de febrer).
 - Prat des Pil·larí, Inclòs en el Catàleg de Zones Humides del PHCIB (Reial decret 51/2019, de 8 de febrer,) amb el codi MAZH26.
- 2.5. Domini públic natural de la ribera de la mar (AIN-RM). Els terrenys del domini públic marítim-terrestre (DPMT) estan exclosos del desenvolupament urbà i han de destinar-se a l'ús públic general previst en la legislació de costes. El DPMT en tota la seva extensió es qualifica com a Sistema General d'Espais Lliures del Litoral.

3. Règim d'usos.

- 3.1 La regulació dels usos en les Àrees d'Interès Natural (AIN) protegides per planejament general serà la determinada d'acord amb la matriu de sòl rústic amb aplicació de les especialitats que s'estableixen en els apartats següents per a cada subcategoria.
- 3.2. En el cas de terrenys pertanyents al domini públic hidràulic, portuari o marítim -terrestre s'aplicaran amb preferència les normes de la seva legislació sectorial específica enfront de les disposicions del planejament, que només s'apliquen en cas de compatibilitat.
- 3.3 A les AIN-Forestal qualificades de Parc Públic Periurbà (AIN-FO-PP) s'admetran amb

caràcter ordinari els usos de protecció i educació ambiental, així com els equipaments sense construcció que se situïn en edificis existents i els traçats de camins no motoritzats que permetin la lliure circulació dels usuaris.

Amb caràcter condicionat, s'admetran els equipaments destinats a la investigació o divulgació mediambiental, els necessaris per donar serveis sanitaris als usuaris, així com petites infraestructures i les conduccions i esteses necessàries per a la il·luminació, la conservació i seguretat de les àrees públiques.

De manera complementària s'aplicaran les disposicions del Títol IV d'aquestes Normes per als sistemes generals d'espais lliures que siguin compatibles amb la protecció dels valors ambientals dels parcs periurbans.

S'elaborarà un Pla Especial per a la protecció i ordenació detallada del Parc Bellver conforme a la previsió de la Disposició Addicional Tercera de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma, que declara Parc Històric i Natural al conjunt del parc i castell de Bellver.

- 3.4. Els terrenys qualificats de sòl rústic protegit AIN Forestal pertanyent a la subcategoria ZB (Altres Zones Boscoses) i les Zones agràries d'interès ambiental (AIN-AA) s'ajustaran al següent règim específic:

1r. És ús admès l'activitat agrària extensiva i intensiva (sense perjudici del compliment de la normativa específica).

2n. A més de forma condicionada es podran permetre:

- a) Activitats complementàries del sector primari: només es permetran la transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària, així com les activitats relacionades amb la conservació i protecció del medi ambient. No obstant això, també s'admetrà el condicionament d'edificacions legalment existents, per destinar-les a activitats agroturístiques.
- b) Equipaments sense construcció, s'admeten en posició que no perjudiquin els valors ambientals.
- c) Resta d'equipaments; s'admeten aquells equipaments que, per les seves característiques, hagin de situar-se necessàriament en sòl rústic.
- d) Infraestructures: només s'admetran les petites infraestructures, així com les conduccions i esteses que necessàriament s'hagin de situar en sòl rústic i siguin conforme amb el Pla Director Sectorial d'aplicació. Igualment s'admetran les vies de transports previstes als plans sectorials de carreteres o mobilitat i al Pla General. S'evitarà la instal·lació d'antenes i cables de telecomunicació, llevat que sigui absolutament necessària la implantació d'aquestes infraestructures per assegurar la prestació del servei d'interès general de telecomunicació i no hi hagi terrenys sense protecció a la zona sense cobertura.
- e) Excepcionalment s'admet la indústria de transformació agrària sempre que se situïn en edificis existents, i que podran ser ampliat un màxim del 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- f) L'ús de protecció i educació ambiental
- g) Els albergs i refugis amb declaració d'utilitat pública.

3r. No obstant això, quan es constati la presència d'HIC (Hàbitat d'Interès Comunitari), únicament es permetran les accions tendents a la conservació, regeneració i potenciació de les seves qualitats ambientals conforme a les directrius de la Conselleria competent en medi ambient.

4t. Els restants usos i activitats no prevists als apartats anteriors estaran prohibits. En tot cas, queden prohibides noves edificacions destinades a habitatge.

5é. L'activitat extractiva és un ús prohibit excepte que es tracti de pedreres ja existents al 'entrada en vigor de la Llei 1/1991 (LEN) i que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla Director Sectorial de Pedreres.

3.5. AIN Xarxa Torrents (AIN-XT). El domini públic hidràulic i la seva zona de servitud, amb independència de la seva classificació i categorització de sòl, està sotmès al règim establert pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, així com pel seu desenvolupament reglamentari vigent.

En la resta de la zona de Xarxa Fluvial-Torrents (AIN-XT), les condicions del usos seran

3.5.1. És ús admès: l'activitat agrària, els espais lliures i les infraestructures destinades a retenir ses aigües d'escorrentia, infiltrar i laminar les avingudes, amb solucions naturals amb pedres i terraplenats de terra.

3.5.2. A més, de forma condicionada es podran permetre:

- a) Equipaments sense construcció, s'admeten en posició que no perjudiquin els valors ambientals i no suposin obstacle per les aigües.
- b) Infraestructures: només s'admetran les vies de transports motoritzades que creuin puntualment aquestes zones, previstes pel Pla Territorial, el Pla General o, en el seu cas, en la planificació sectorial territorial .
- c) Excepcionalment s'admet la indústria de transformació agrària sempre que se situïn en edificis existents.
- d) L'ús de protecció i educació ambiental

3.6. Humides (AIN- ZH).

En las zones humides de el Prat des Pil·larí i Ses Fontanelles únicament es podran permetre les actuacions previstes en l'article 92 i concordants del Pla Hidrològic (Reial decret 51/2019, de 8 de febrer). A el Prat de Ses Fontanelles a més s'aplicaran les normes reguladores del sistema d'espais lliures compatibles amb els valors objecte de protecció. Igualment, amb la finalitat de protegir l'espècie amenaçada *Limonium barceloi*, així com la zona humida inclosa, s'ha d'assegurar que s'evitaran els canvis de les condicions hidrogeològiques de la conca i es protegirà la xarxa hídrica i els espais fluvials.

3.7. AIN- RM: La utilització del domini públic marítim terrestre (DPMT) es regula segons l'especificat en el Títol III de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costas, per la Llei 2/2013 de protecció i ús sostenible del litoral i modificació d'aquella, i pel Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costas. Qualsevol actuació que en desenvolupament de les previsions del present Pla General pugui afectar el DPMT, haurà de comptar amb el corresponent títol habilitant de l'Administració competent en l'administració i defensa d'aquest domini.

Norma 7.3.6. Àrees Rurals d'interès paisatgístic (ARIP). Definició, identificació i règim d'usos.

1. Definició. Les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) són aquells espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i que, pels seus especials valors paisatgístics, es declaren com a tals en la Llei 1/1991 (LEN). El present Pla delimita com a ARIP aquelles zones així delimitades en la Llei 1/1991 i, amb major precisió, en el PTIM.
2. Delimitació. Aquest Pla General delimita dues àrees rurals d'interès paisatgístic establertes pel PTIM que s'identifiquen als plànols d'ordenació del sòl rústic amb la llegenda de ARIP.
3. Règim d'usos.
 - 3.1. Són usos admesos l'activitat agrària extensiva i intensiva. Igualment, s'admet l'activitat complementària de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària,
 - 3.2. Es podran autoritzar, amb caràcter condicionat, els següents usos i activitats:
 - a) Les activitats relacionades amb la conservació i protecció del medi ambient.
 - b) Activitats complementàries del sector primari: a més de les admeses amb caràcter ordinari, de forma condicionada, s'admetrà el condicionament d'edificacions legalment existents per a destinar-les a activitats agroturístiques.
 - c) Activitats secundàries: només s'admeten les indústries de transformació agrària en els termes de la Norma 17, apartat c, del PTIM.
 - d) Equipaments sense construcció: s'admeten en posició que no perjudiquin els valors paisatgístics.
 - e) Restes d'equipaments: s'admeten aquells equipaments científics, culturals educatius, soci-assistencials, d'oci i recreatius que, per les seves característiques, hagin de situar-se necessàriament en sòl rústic. Serà necessari informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.
 - f) Infraestructures: només s'admetran les petites infraestructures, així com les conduccions i esteses que necessàriament s'hagin de situar en sòl rústic i siguin conformes amb el Pla Director Sectorial d'aplicació. Igualment s'admetran les vies de transports previstes pel Pla Territorial, al PDS de carreteres i mobilitat i el Pla General. Igualment s'admetran les infraestructures de telecomunicacions en aquesta categoria en cas que es justifiqui la necessitat de la implantació per assegurar la prestació del servei d'interès general de telecomunicació i no hi hagi terrenys sense protecció a la zona sense cobertura
 - g) Ús d'habitatge unifamiliar aïllat: només s'admet vinculat a l'explotació agrària preferent i amb el compliment dels requisits establerts a la Norma 20.4 del Pla Territorial.
 - h) L'ús de protecció i educació ambiental.
 - i) Excepcionalment s'admet la indústria de transformació agrària sempre que se situï en edificis existents, que podran ser ampliat un màxim del 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i a més hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació.
 - j) Els albergs i refugis amb declaració d'utilitat pública.

4. Usos prohibits.

Els restants usos i activitats no prevists als apartats anteriors estaran prohibits.

L'ús d'activitats extractives en un ús prohibit en les ARIP, llevat que es tracti de pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991 i que estiguin autoritzades.

Norma 7.3.7. Zones d'Interès Paisatgístic per planejament municipal (ZIP). Definició, identificació i règim d'usos

1. Definició. Són terrenys caracteritzats per un paisatge d'elevat contingut cultural, exponent del tradicional equilibri entre l'explotació agropecuària de les terres i els seus recursos i valors naturals. Amb caràcter general, es limitaran i controlaran adequadament totes les actuacions que puguin suposar una transformació del medi rural.
2. Delimitació. Aquest Pla delimita com a ZIP:
 - 2.1. Zona Rural El Molinar, **(ZIP-EM)** integrada en l'àmbit del Parc Agrari del Pla de Sant Jordi) proposat, així com en la Unitat Paisatgística 4 del PTIM: Badia de Palma i Pla de Sant Jordi.
 - 2.2. Zona Rural Son Puigdorfil Vell. **(ZIP-PV)**. Són terrenys amb àrees boscoses que constitueixen un entorn plenament rural que manté avui dia el seu caràcter originari i els valors naturals i paisatgístics inherents al seu context morfològic i geogràfic.
 - 2.3. Entorn Monestir de la Real **(ZIP-EMR)**. Es correspon amb els terrenys de l'entorn del Monestir de la Real, excepte els terrenys ja destinats a grans dotacions i infraestructures públiques.
3. Règim d'usos
 - 3.1 r. És ús admès l'activitat agrària extensiva, extensiva (sense perjudici del compliment de la normativa específica) i l'activitat complementària de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària.
 - 3.2 n. En aquesta zona es podran autoritzar amb caràcter condicionat els següents usos i activitats:
 - a) Les activitats relacionades amb la conservació i protecció del medi ambient.
 - b) També s'admetrà com a activitat complementària al condicionament d'edificacions legalment existents per destinar-les a activitats agroturístiques.
 - c) Equipaments sense construcció: s'admeten en posició que no perjudiqui els valors paisatgístics.
 - d) Resta d'equipaments: s'admeten aquells equipaments científics, culturals educatius, esportius (excepte el camp de golf), soci-assistencials i d'oci i recreatiu que, per les seves característiques, hagin de situar-se necessàriament a sòl rústic.
 - e) Infraestructures: s'admetran les petites infraestructures, així com les conduccions i esteses que necessàriament s'hagin de situar en sòl rústic i siguin conformes amb el Pla Director Sectorial d'aplicació. Igualment s'admetran les vies de transports previstes pel Pla Territorial, al PDS de carreteres i mobilitat i el Pla General. En aquesta categoria de sòl protegit,

s'evitarà la instal·lació d'antenes i cables de telecomunicació, llevat que sigui absolutament necessària la implantació d'aquestes infraestructures per assegurar la prestació del servei d'interès general de telecomunicació i no hi hagi terrenys sense protecció a la zona sense cobertura.

- f) Indústria de transformació agrària sempre que se situïn en edificis existents, que podran ser ampliat un màxim del 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i a més hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació.
- g) L'ús de protecció i educació ambiental.
- h) En aquesta zona l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat només s'admetrà vinculat a l'explotació agrària preferent.
- i) Els albergs i refugis amb declaració d'utilitat pública.

3.3 er. Els restants usos i activitats no prevists en els apartats anteriors estaran prohibits. L'ús d'activitats extractives en un ús prohibit excepte que es tracti d'una activitat autoritzada amb anterioritat a la vigència del Pla General i que estigui autoritzada o s'autoritzi segons el PDS de Pedreres.

- 4. Als terrenys de la zona ZIP Entorn Monestir de la Reial que formen part de l'Àrea d'Intervenció Paisatgística AIP-I del PTIM s'aplicaran amb caràcter preferent les disposicions del Pla Especial (una vegada entri en vigor) que ha de desenvolupar la Norma 39.4 del PTIM i els objectius, principis rectors, directrius d'ordenació i altres determinacions de la fitxa del PTIM per a l'AIP-I.

Fins que el Pla Especial l'aprovi l'òrgan competent s'aplicaran íntegrament les disposicions dels apartats 3.1r, 3.2n i 3.3r; una vegada aprovat s'aplicaran les que siguin compatibles amb les disposicions d'aquest Pla especial.

Norma 7.3.8. Àrees de prevenció de riscos (APR). Definició, identificació i règim d'usos

- 1. Definició. Són les àrees del sòl rústic que s'identifiquen en els plànols d'ordenació que presenten un manifest risc d'inundació, incendi, erosió o d'esllavissaments, independentment de la seva inclusió en altres categories del sòl rústic.

És una categoria que pot conviure amb una altra, que és la subjacent. El règim jurídic aplicable és el resultat de la integració de les dues categories i, en tot cas, no podran implantar-se els usos o edificacions permeses per les normes de la categoria subjacent si no són admeses pel règim específic de la subcategoria de prevenció de risc que sigui aplicable.

En el cas que la categoria subjacent sigui sòl rústic comú, el terreny serà considerat com a sòl rústic protegit, per la preferència de l'atribució de l'àrea de prevenció de riscos, sense perjudici d'aplicar-se el règim resultant del paràgraf anterior.

Les àrees de prevenció de riscos que provenen de la definició i delimitació de la planificació supramunicipal, quedaran automàticament ajustades quan es modifiqui la delimitació en l'esmentada planificació, de manera que prevaldran aquestes delimitacions vigents a cada moment sobre la delimitació que apareixen en els plànols de Pla General no actualitzats.

- 2. Identificació. Les APR es divideixen en les següents subcategories:

- 2.1. Àrees de prevenció de risc d'inundació (APR-IN). Són els terrenys amb classificació de sòl rústic que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que aconseguirien les aigües en l'avinguda de període de retorn de 500 anys (PHIB febrer 2019, article 103). En tot cas s'integren en aquesta subcategoria, els terrenys de sòl rústic que es

troben inclosos a les Àrees amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació delimitades per l'Administració competent. En cas de que per a algun torrent no s'hagi delimitat l'àrea amb risc potencial significatiu, es consideren zones potencialment inundables les planes geomorfològiques d'inundació la delimitació de la qual es troba disponible en el visor del IDEIB.

- 2.2. Àrees de prevenció de risc d'incendi forestal (APR-IF). Són els terrenys amb classificació de sòl rústic que es localitzin en àrees identificades com a Zones d'Alt Risc (ZAR) al IV Pla General de Defensa contra incendis de les Illes Balears, aprovat pel Decret 22/2015, de 17 d'abril.
- 2.3. Àrea de prevenció de risc d'erosió (APR-ER). Són les àrees de sòl rústic assenyalades als plànols d'ordenació del PTIM com a zona de prevenció de risc d'erosió.
- 2.4. Àrea de prevenció de risc d'esllavissaments (APR-ES). Són les assenyalades en els plànols d'ordenació del PTIM, com a zona de prevenció de risc d'esllavissament localitzades en sòl rústic.

3. Règim d'usos.

- 3.1. Per a l'autorització d'usos, obres o activitats del sector primari s'atendrà la regulació d'usos del sòl subjacent, sense perjudici d'haver de disposar, en el seu cas, d'un informe favorable o l'autorització de l'administració competent a l'efecte de prevenir el risc.

Els usos situats en les àrees de prevenció de riscos, només es podran autoritzar previ informe favorable de l'Administració competent en matèria de medi ambient. Queden exceptuats de l'esmentat informe preceptiu les APR d'erosió i vulnerabilitat d'aqüífers.

- 3.2. No s'admet la implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació; no obstant això, podran admetre's quan estiguin vinculats a explotacions agropecuàries i sempre que el règim específic de la categoria subjacent així ho admeti i s'implanti amb les garanties exigides per la legislació específica de prevenció del risc.
- 3.3. Àrees de prevenció de risc d'inundació (APR-IN): en aquests terrenys s'haurà de complir la regulació establerta per la Llei d'Aigües, aprovada pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, a l'article 9 i 9 bis del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el RDPH, així com el que s'estableix a l'article 105 del Reial decret 51/2019, de 8 de febrer (PHIB). Igualment, serà de preferent aplicació la restricció d'usos derivada del Pla de Gestió de Risc d'Inundació (article 15.2 del RD 903/2010). S'aplicarà en tot cas la normativa vigent que substitueixi a la legislació abans citada.
- 3.4. Àrees de prevenció de risc d'incendi forestal (APR-IF): s'hauran de complir les cauteles i limitacions establertes en el Pla General de Defensa contra incendis vigenti les determinacions del RD 893/2013, de 15 de novembre i la Llei agrària de les Illes Balears, en els seus articles 76 i 77, o normativa que ho substitueixi.
- 3.5. Àrea de prevenció de risc d'erosió (APR-ER):

- a. S'hauran d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.

- b. Els bancals i parets seques, existents o de nova creació, s'hauran de mantenir en bon estat de conservació.
 - c. La desforestació haurà de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.
 - d. Haurà de complir-se les disposicions vigents de la Conselleria d'Agricultura i de la Direcció General de Biodiversitat.
- 3.6. Àrea de prevenció de risc d'esllavissaments (APR-ES). Quedarà prohibida qualsevol activitat en les zones de penya-segats actius.
- 3.7. L'ús d'activitats extractives en un ús prohibit en APR excepte que es tracti d'una activitat autoritzada amb anterioritat a la vigència del Pla General i que estigui autoritzada o s'autoritzi segons el PDS de Pedreres.
- 3.8. A les zones ARIP dins la serra de Tramuntana les activitats intenses no podran implicar la instal·lació d'hivernacles.
- 3.9. En el cas de l'oferta turística d'hotels de 5 estrelles a ARIP en zones de la Serra de Tramuntana, no es permeten ampliacions de la superfície edificada existent ni les instal·lacions esportives a l'aire lliure annexes.
- 4. També s'identifiquen en els plànols plànols les Zones de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers. Són les àrees de sòl rústic identificades pel PHIB en el seu annex 1 de les normes, amb diferents graus de vulnerabilitat dels aqüífers davant la contaminació per abocament al terreny de l'efluent després de la depuració de les aigües. En aquestes àrees s'aplicaran les següents limitacions:
 - a. El sistema de tractament de les aigües residuals haurà de complir amb el que s'estableix en el Pla Hidrològic de les Illes Balears.
 - b. Durant l'execució de les obres s'hauran d'adoptar les màximes precaucions per a evitar l'abocament de substàncies contaminants.

Les àrees de vulnerabilitat per riscos de contaminació d'aqüífers no tenen la naturalesa de categoria o subcategoria de sòl rústic, sent aplicable als terrenys en què s'identifiquen aquestes àrees les limitacions expressades en les lletres anteriors conjuntament amb les condicions d'usos establertes per als terrenys en funció de la categoria específica assignada pel Pla.

Norma 7.3.9. Àrees de protecció territorial (APT). Definició, identificació i règim d'usos

1. Definició. Les APT en el marc de la Llei 6/1999 tenen per objecte protegir les àrees pròximes a la costa i a les infraestructures i exerceixen la funció de corredor biològic integrant-se en la infraestructura verda.

És una categoria que conviu amb una altra, que és la subjacent. El règim jurídic aplicable és el resultat de la integració de les dues categories i, en tot cas, no podran implantar-se els usos o edificacions permeses per les normes de la categoria subjacent si no són admeses pel règim específic de la subcategoria de protecció territorial. De no especificar-se en el plànol d'ordenació la categoria subjacent, s'aplicarà supletòriament la corresponent a les ARIP.

2. Delimitació. Les àrees de protecció territorial són:

- 2.1. APT-L (Litoral). S'integra per la franja de sòl rústic de 500 metres d'amplària, amidada des del límit interior de la ribera de la mar, tret que pertanyi a les zones portuàries.

- 2.2. APT-C (Carreteres). La franja de sòl rústic compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'esplanació de les carreteres i a una distància de vint-i-cinc (25) metres, en carreteres de quatre (4) o més carrils; divuit (18) metres, en carreteres de dues (2) carrils de la xarxa primària i secundària; i de vuit (8) metres, en les xarxes locals o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, llevat de quan es tracti d'encreuaments.
3. Règim d'usos.
- 3.1. APT-L (Litoral). S'aplicaran les limitacions derivades de la Llei de Costas per a les zones de servitud de trànsit, de protecció del domini públic marítim terrestre i zona d'influència del litoral.
- 3.2. APT-C (Carreteres). El règim jurídic dels terrenys de ATP-C serà el corresponent a la regulació de la categoria o subcategoria subjacent amb aplicació de les limitacions derivades de la legislació de carreteres sobre zones de protecció.
- 3.3. En tot cas, en terrenys amb la categoria APT es troben prohibits els nous usos secundaris (indústria general i indústria de transformació agrària), els equipaments amb construcció (siguin públics o privats, incloent serveis terciaris, d'oci i hotelers) i l'habitatge.
- 3.4. L'ús d'activitats extensives i intensives del sector primari es considera un ús permès segons quadre d'usos. Igualment s'admet, de forma condicionada, l'equipament sense edificació i el d'infraestructures.
- 3.5. La implantació d'activitats condicionades a APT no haurà de reduir els valors naturals, les funcions de les infraestructures, ni el potencial de corredor biològic que pot realitzar el APT.

CAPÍTOL IV. CATEGORIA BàSICA DE SÒL RÚSTIC COMÚ

Norma 7.4.1. Sòl Rústic Comú. Definició

Constitueix el sòl rústic comú la resta dels terrenys que pertanyin a àrees sostretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses en cap de les categories del sòl rústic protegit.

Norma 7.4.2. Categoria bàsica de sòl rústic comú

El Pla General en la categoria bàsica de sòl rústic comú diferencia les següents categories:

- a) Àrees d'interès agrari (AIA).
- b) Àrees de Transició (AT).
- c) Àrees de Règim General (SRG)

Norma 7.4.3. Àrees d'interès agrari (AIA). Definició, identificació i règim d'usos.

1. Definició. Les àrees d'interès agrari són les d'alt valor agrari reconegudes per l'Administració competent en matèria agrària, així com les delimitades com a tals en el PTIM.
2. Delimitació. Són les àrees delimitades en el plànol d'ordenació que corresponen a zones de regadiu, àrees amb explotacions agràries regades amb aigües depurades, les destinades a cultius fruiters o bé, al cultiu de farratges, reconegudes d'alt valor agrari pel

PTIM. Es reconeixen diferents subzones de AIA que es corresponen amb les estructures parcel·làries que històricament s'han anat desenvolupant:

- 2.1. AIA-I_40. Pertanyen a aquesta subcategoria les zones d'alt valor edafològic, majoritàriament pertanyents al Pla general de transformació de les superfícies regables amb aigües subterrànies i residuals depurades.
 - 2.2. AIA-I_100. Pertanyen a aquesta subcategoria les zones d'interès agrari de terrenys de secà.
3. Règim d'usos.
- 3.1. És un ús admès l'activitat agrària extensiva i intensiva (sense perjudici del compliment de la normativa específica) i les activitats complementàries del sector agrícola corresponents a la transformació i venda dels productes de la pròpia explotació agrària.
 - 3.2. A més, amb caràcter condicionat es podran admetre:
 - a) La resta d'activitats complementàries del sector agrícola, mentre es mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent d'acord amb l'article 93.2 de la Llei 3/2019 Agrària.
 - b) Activitats secundàries: només s'admeten les indústries de transformació agrària
 - c) Equipaments sense construcció: s'admeten en posició que no perjudiqui els valors paisatgístics.
 - d) Resta d'equipaments: s'admeten aquells equipaments relacionats amb la recerca agrària i els educatius relacionats amb la divulgació de tècniques agràries.
 - e) Infraestructures: s'admetran les petites infraestructures, així com les conduccions i les esteses que necessàriament s'hagin d'ubicar en aquestes àrees. Igualment s'admetran les vies de transports previstes pel Pla territorial o a la planificació sectorial territorial.
 - f) S'admetrà, prèvia declaració d'utilitat pública o interès general, la implantació de les instal·lacions de producció d'energia elèctrica a partir de fonts renovables i sempre que la superfície majoritària de la finca quedi exempta d'aquest tipus instal·lacions per poder ser destinada de manera efectiva a l'ús agrari.
 - g) Només es permet l'habitatge en edificis de nova planta quan estigui vinculada a una explotació agrària preferent. En AIAI_40, la parcel·la mínima és de quatre (4) hectàrees i en AIAI_100, la parcel·la mínima és de deu (10) hectàrees.
 - h) L'ús d'Alberg, refugis i similars
 - i) L'ús de protecció i educació ambiental.
 - j) L'ús d'activitats extractives és un ús limitat que s'autoritzarà segons el Pla Director Sectorial de Pedreres.
 - 3.3. Els restants usos i activitats no prevists als apartats anteriors estaran prohibits. L'ús d'activitats extractives en un ús prohibit excepte que es tracti d'una activitat autoritzada amb anterioritat a la vigència del Pla General i que estigui autoritzada o s'autoritzi segons el Pla Director Sectorial de Pedreres.
4. Té la consideració de sòl rústic de règim general la zona agrícola així qualificada i delimitada a l'interior del àmbit del ParcBit pel Pla Especial de Desenvolupament vigent del Parcbit. El règim d'usos de la zona agrícola és l'establert en l'esmentat Pla Especial per a aquesta zona.

Norma 7.4.4. Àrees de transició (AT). Definició, identificació i règim d'usos

1. Definició. Es corresponen amb les delimitades conforme al PTIM tant com reserva de sòl amb la finalitat que puguin ser destinades a futur creixement (no previst en aquest Pla) com les destinades a garantir l'harmonització de les diferents classes de sòl, excepte quan aquest Pla ha disposat d'una categoria de sòl rústic protegit per existència de valors a conservar.
2. Delimitació. Són les àrees delimitades en el plànol d'ordenació com a sòl rústic amb la denominació d' AT, subcategories AT-C i AT-H..
3. Règim d'usos.
 - 3.1. És ús admès l'activitat agrària extensiva i intensiva (sense perjudici del compliment de la normativa específica).
 - 3.2. A més, es podran autoritzar amb caràcter condicionat els següents usos i activitats:
 - a) Les activitats complementàries del sector agrícola corresponents a la transformació i venda de productes de la pròpia explotació. I la resta d'activitats complementàries, mentre es mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent d'acord amb l'article 93.2 de la Llei 3/2019 Agrària.
 - b) L'ús de protecció i educació ambiental.
 - c) Equipaments sense construcció: s'admeten en posició que no perjudiqui els valors paisatgístics.
 - d) Restat d'equipaments: s'admeten els relacionats amb els usos docents, educatiu, soci-assistencial, sanitaris, científics, culturals o esportius.
 - e) Infraestructures: s'admetran les petites infraestructures, així com les conduccions i les esteses que necessàriament s'hagin de situar en sòl rústic. Igualment s'admetran les vies de transports previstes als plans sectorials de carreteres o mobilitat, al Pla Territorial i al Pla general.
 - f) S'admetrà, amb la declaració prèvia d'utilitat pública o interès general, la implantació de les instal·lacions de producció d'energia elèctrica a partir de fonts renovables.
 - g) Usos d'infraestructura destinada al tractament i valorització dels residus urbans i la destinada al reciclatge i la reutilització de materials. Es permet emmagatzemar la parcel·la a l'aire lliure dels materials inerts amb condicions paisatgístiques de protecció visual.
 - h) Habitatge unifamiliar: només es podrà admetre en àmbits delimitats en el PTIM com d'harmonització (AT-H) i sempre condicionat al compliment de les condicions establertes en la Norma 20.4 del PTIM i les establertes en les normes del Pla d'Ordenació Detallada.
 - i) Els albergs i refugis.

Les condicions d'edificació d'aquests usos i activitats seran fixades pel POD.

- 3.3. Els restants usos i activitats no prevists als apartats anteriors estaran prohibits. L'ús d'activitats extractives en un ús prohibit excepte que es tracti d'una activitat autoritzada amb anterioritat a la vigència del Pla General i que estigui autoritzada o s'autoritzi segons el Pla Director Sectorial de Pedreres.

Amb caràcter general la indústria de transformació agrària es troba prohibida, sense perjudici de les excepcions admeses expressament en àrea de transició pel Pla Territorial Insular. La indústria general es troba en tot cas prohibida.

Norma 7.4.5. Àrees de sòl rústic de règim general (SRG). Definició, identificació i règim d'usos

1. Definició. Es corresponen amb el sòl rústic comú que no està inclòs en les categories restants i encara que no compti amb valors específics, com a sòl rural ha de ser preservat de la seva transformació.
2. Delimitació. Són les que s'assenyalen com a tals (SRG) als plànols d'ordenació.
3. Règim d'usos:
 - 3.1. És un ús admès l'activitat agrària extensiva i intensiva (sense perjudici del compliment de la normativa específica), les activitats complementàries del sector agrícola corresponents a la transformació i venda dels productes de la pròpia explotació agrària i l'ús de protecció i educació ambiental.
 - 3.2. A més, amb caràcter condicionat es podran admetre:
 - a) La resta d'activitats complementàries del sector agrícola, mentre es mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent d'acord amb l'article 93.2 de la Llei 3/2019 Agrària.
 - b) Activitats secundàries: s'admeten les indústries de transformació agrària. No obstant, l'ús indústria en general és un ús prohibit, segons DOT i PTIM.
 - c) Equipaments sense construcció: s'admeten en posició que no perjudiqui els valors paisatgístics.
 - d) Resta d'equipaments: s'admeten tots aquells equipaments que necessàriament hagin d'implantar-se al medi rural.
 - e) Infraestructures: s'admetran les infraestructures, així com les conduccions i esteses que necessàriament s'hagin de situar en sòl rústic. Igualment s'admetran les vies de transports previstes a la planificació territorial, urbanística o la sectorial.
 - f) Es possibilitarà la implantació de les instal·lacions de producció d'energia elèctrica a partir de fonts renovables.
 - g) Habitatge unifamiliar: Vinculat a explotació agrària i condicionada al compliment de les condicions de la Norma 20.4 del PTIM i les establertes en les normes del Pla d'Ordenació Detallada
 - h) Refugis, albergs i similars.

L'ús d'activitats extractives en un ús limitat que s'autoritzarà segons el Pla Director Sectorial de Pedreres.
 - 3.3. Els restants usos i activitats no prevists als apartats anteriors estaran prohibits.
4. Té la consideració de sòl rústic de règim general la zona agrícola així qualificada i delimitada a l'interior de l'àmbit del ParcBit pel Pla Especial de Desenvolupament vigent del Parcbit. El règim d'usos de la zona agrícola és l'establert en l'esmentat Pla Especial per a aquesta zona.

Norma 7.4.6. Zones de Regulació Especial d'Equipaments privats existents en sòl rústic comú (SRC).

1. El POD identificarà com a “Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic” als terrenys i instal·lacions que en el PGOU de 1998 tenien la qualificació de Sistema General d'Equipaments Privats i que ara queden en la categoria de sòl rústic comú. El POD establirà en aquests casos una normativa específica en la Fitxa de cada àmbit que respecti el règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998 o, en el seu cas, les derivades de Pla Especial específic aprovat mentre es mantingui l'activitat autoritzada. A més -per a evitar la seva transformació- no s'admetran noves segregacions en aquests terrenys.
2. En el no previst en la fitxa respectiva, o bé quan finalitzi l'activitat d'equipament privat autoritzada, s'aplicaran les disposicions d'aquest Pla General i del POD que regulen específicament la categoria de sòl rústic comú a la qual s'adscriuen (general, de transició o AIA).

Norma 7.4.7. Sistemes Generals en sòl rústic.

1. Els sistemes generals d'equipaments en sòl rústic s'adscriuen per regla general a la categoria de règim general, llevat que en el plànol d'ordenació estructural s'hagi establert una altra específica. No obstant això la seva classificació, l'ús admès és l'ús específic d'equipament identificat en el plànol d'ordenació i conforme a la regulació que es fa en el Títol IV de les normes d'aquest Pla General i, en el seu desenvolupament, el POD per als sistemes generals d'equipament. Les condicions d'edificació són les específiques que s'indiquen per a cada sistema general en les Fitxes de Sistemes que s'incorporen com a Annex.
2. En l'àmbit del Sistema General de Comunicacions Aeroportuari les disposicions normatives que s'apliquen són de manera exclusiva les recollides en els articles 2.1.6, 4.3.7. i 4.3.8. del Pla General. En cas de contradicció en la pròpia normativa urbanística del Pla General de Palma, en els plans d'ordenació d'aquest Pla General, o entre la normativa urbanística i els plans d'ordenació, prevaldran les limitacions o condicions imposades pels esmentats articles en relació són el Sistema General de Comunicacions Aeroportuari.

CAPÍTOL V. LA CATEGORIA ESPECIAL DE NUCLI RURAL.

Norma 7.5.1. Sòl Rústic categoria de Nucli Rural (NR). Definició

1. Al Plànol d'Ordenació es delimiten com a categoria especial del sòl rústic, denominada nucli rural, aquells assentaments d'edificacions agrupades de caràcter predominantment residencial ja reconeguts pel planejament que compten amb grandària i intensitat suficient per a això.
2. L'ordenació que estableix aquest Pla del nucli rural assegura el seu manteniment sense permetre la seva extensió, i incorpora mesures per a reduir impactes en el medi rural

Norma 7.5.2. Els nuclis rurals ordinaris.

El present Pla General reconeix com a nucli rural els següents assentaments existents:

Codi	Denominació 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

Els nuclis rurals de Son Oliver (NR/85-02), S'Aranjassa (NR/85-04) i Son Gual (NR/86-01) tenen, a l'efecte d'aplicació de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, la consideració d'Àrea d'Assentament en Paisatge d'Interès (AAPI), tot això conforme a la seva Disposició Addicional Segona.

Norma 7.5.3. Condicions generals d'ordenació dels nuclis rurals ordinaris

1. Els Nuclis Ordinaris amb caràcter general estaran subjectes a les condicions d'edificació:
 - a) Edificabilitat: no pot superar l'edificabilitat mitjana neta de les edificacions existents.
 - b) Alçada: dues plantes màxim.
2. Les parcel·les existents no edificades podran ser edificades sempre que tinguin una superfície d'almenys set mil metres quadrats (7.000 m²) i es localitzin a zones aptes per a l'edificació. Amb aquesta finalitat, es tindran present les limitacions derivades de l'article 4 del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig (de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears) en àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) d'erosió, d'esllavissada, d'incendi i d'inundació.

Seran inedificables les parcel·les segregades a partir del dia 13 d'octubre de 1999, data d'entrada en vigor de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les Illes Balears.

3. No obstant això, en el NR/86-02 Son Gual I, en atenció al fet que va comptar amb Pla Parcial aprovat definitivament, ara ja derogat, es faculta perquè el Pla d'Ordenació Detallada pot establir un règim transitori durant quatre anys; transcorregut aquest s'adoptarà el règim general de nucli rural, sense que les edificacions construïdes conforme a les disposicions transitòries es considerin en situació inadequades.

La delimitació del nucli rural és la resultant de la Modificació del PGOU de 1998 (expedient PA/2019-0004), amb aprovació definitiva per Acord del Ple de l'Ajuntament de Palma de data 24/11/2022 i BOIB núm. 6, de 14/01/2023.

Igualment, als nuclis rurals NR/43-01 Son Espanyol-Can Moreno i NR/87-10 Es Pinaret-Es Putxet NR/87-10, tenint present que l'anterior planejament general (PGOU 1998) li va atribuir la classificació de sòl urbà, es possibilita un règim transitori per termini de quatre anys (des de l'entrada en vigor del POD) en què es permetrà que es puguin edificar les parcel·les que tinguin

una superfície menor a 7.000 m² sempre que ja estiguessin constituïdes amb anterioritat al 27-10-2021 i disposin d'una superfície més gran que la mitjana de les parcel·les del nucli rural: de 1.250 m² en NR/43-01 i 800 m² en NR/87-10.

4. Qualsevol reforma o ampliació de les edificacions existents, quan pugui ser admissible segons el POD, estarà condicionada a l'adopció de mesures per millorar la sostenibilitat, l'aprofitament d'aigua de pluja, el certificat de fossa sèptica homologada (segons normativa de PHIB), reduir l'afecció pels riscos que afectin l'edificació, especialment, d'inundació i les mesures per a prevenció a les zones d'APR de risc d'incendi.

5. Règim d'usos.

- 5.1. Els usos admesos, a més dels propis del sòl rústic (excepte l'extractiu i els ramaders intensius) són:

- a. Residencial unifamiliar en edificació aïllada. Només s'admetrà un habitatge per parcel·la. La implantació de nou habitatge en parcel·la sense edificar es condiciona al compliment dels requisits establerts als apartats 2 o, si escau, 3 anteriors.
 - b. Equipaments i guarda i refugi d'animals domèstics .
 - c. Terciari, petit comerç local de menys de 100 m² i altres habilitats pel Pla Especial de Parc Agrícola
 - d. Infraestructures al servei del nucli: conforme a la regulació de l'apartat 5.3 següent.

- 5.2. Usos prohibits: la resta

- 5.3. Les condicions d'infraestructures dels nuclis rurals seran les següents:

- a. Abastiment d'aigua potable de les parcel·les: en nuclis rurals que no disposen de xarxa, se subministrarà amb camions d'abastiment i emmagatzematge en aljubs privats amb capacitat de 20 m³/habitatge, distanciat 5 metres de parcel·les veïnes i 10 metres de pou estanc d'aigües residuals.

Es disposarà en la parcel·la d'un pou d'aigües grises amb capacitat de 0,50 m³ que reculli les aigües procedents de rentadores, banyeres i dutxes.

En nuclis rurals que disposin de xarxes d'abastiment en funcionament s'admetrà la connexió individualitzada de les parcel·les a elles, condicionada a la construcció d'aljub en interior de parcel·la. La xarxa existent podrà ser millora o substituïda per a assegurar la seva eficiència.

En tot cas, s'exigirà la disposició d'aljub en totes les noves edificacions i, fins i tot, en les existents que es pretenguin ampliar o canviar el seu ús (en coherència amb la regulació de l'article 60 PHIB 2019 o el que el substitueixi).

- b. Evacuació d'aigües residuals: en els nuclis que no compten amb xarxa de clavegueram, queden subjectes al règim disposat en l'art.80 PHIB 2019(o normativa que el substitueixi), hauran de disposar de sistema autònom de tractament d'aigües residuals que produeixen; s'executaran d'acord amb els sistemes (naturals) autònoms de depuració descrits en l'Annex 3 de les Normes del Pla Hidrològic 2019 (o normativa que el substitueixi).
 - c. Xarxa d'energia elèctrica: en els nuclis que comptin amb xarxa, s'admetrà la connexió a l'existent, sense possibilitat d'ampliar la mateixa. En cas de substitució haurà de procedir-se al soterrament de les substituïdes.

En els altres casos (quan no hi ha xarxa) les edificacions han de cobrir la totalitat del seu consum elèctric mitjançant sistemes de generació renovable d'autoconsum, sense perjudici que es puguin instal·lar sistemes de suports o d'emergència que usin combustibles fòssils (de conformitat amb l'article 51 de la Llei de canvi climàtic i transició energètica i el document aclaridor d'aquest precepte emès el 10 de juliol de 2019 pel director general d'Energia i Canvi Climàtic).

- d. Xarxa viària: es mantindran les amplàries executades, amb reserva d'espai per al trànsit per als vianants. S'adoptaran solucions de ferms que assegurin la funcionalitat per al trànsit de vehicles i que, al mateix temps, siguin sostenibles. Per l'evacuació d'aigües pluvials o escorrentia de la xarxa viària es disposarà d'un tractament superficial de tipus porós que permeti la filtració de les aigües pluvials cap el terreny.

Queda prohibida la creació de nous camins o accessos a parcel·les; no obstant això, s'admetran aquells exigits per a la millora de les mesures de protecció civil.

- e. Enllumenat Públic: es procedirà a la col·locació de lluminàries de baix impacte paisatgístic (Norma 44 PTIM i Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del mitjà nocturn de les Illes Balears – o normativa que la substitueixi-). Per a la prevenció de la contaminació lumínica, s'estableix un límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHS inst% de <5% en les lluminàries que s'han de implantar

Norma 7.5.4. Establiment de l'ordenació detallada dels nuclis rurals

1. L'establiment de l'ordenació detallada dels nuclis rurals es realitzarà directament pel Pla d'Ordenació Detallada. Això no obstant, aquest podrà assumir per al NR/44-01, el Pla Especial de la ZRE/44-01 – El Secar de Son Sardina, aprovat definitivament en data 2017.07.27”.
2. L'ordenació del POD serà completada i desenvolupada pel Pla Especial d'Ordenació de Parc Agrari per als nuclis rurals que es localitzen al seu interior, tant per establir el règim d'usos compatibles terciaris i d'equipaments vinculats als objectius propis de parc agrari, per el tractament específic de mesures de reducció de riscos d'inundabilitat en el nuclis que compten amb aquestes incidències.
3. En els àmbits dels nuclis rurals localitzats en AIP III s'exigiran les determinacions d'integració paisatgístiques per a les edificacions establertes en el PTIM en el cas que resultin més restrictives que les que disposi el Pla d'Ordenació Detallada.

CAPÍTOL VI. EL PARC AGRARI

Norma 7.6.1. L'ordenació del Parc Agrari

1. El present Pla General preveu el desenvolupament del Parc Agrari que possibilita l'article 123 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears.
2. El Parc Agrari es configura com a instrument de protecció, d'ordenació, de desenvolupament i de gestió de determinats espais d'interès agrari, situats dins una zona periurbana.

3. Aquest Pla General delimita el parc agrari, configurat per dos àmbits: l'àmbit del Pla de Sant Jordi i de l'Horta de Dalt. La delimitació podrà ser ajustada pel Pla d'Ordenació Detallada o el Pla Especial d'Ordenació del Parc Agrari
4. En coordinació amb el pla de gestió i desenvolupament previst en la legislació agrària, es formularà el Pla Especial d'Ordenació del parc agrari integrant els dos àmbits. No obstant això, l'òrgan de gestió del Parc Agrari podrà formular per a cada àmbit un Pla Especial específic, sempre que tots dos responguin a un document d'Avanç que asseguri la seva deguda coordinació.
5. La delimitació de terrenys que integren els àmbits de Parc Agrari no impliquen l'atribució d'una categoria o subcategoria específica, estant adscrits a l'establerta per aquest Pla en cada cas.
6. El Pla Especial de ordenació del Parc Agrari tindrà capacitat per a alterar les determinacions que estableixi el Pla d'Ordenació Detallada per a cadascuna de les subcategories que s'integren en el seu àmbit, sempre que es justifiqui que la proposta és congruent amb els objectius establerts en aquest Pla General per al Pla Especial en la norma següent.
7. Fins que no es produeixi l'aprovació del Pla Especial del parc agrari, el Pla d'Ordenació Detallada determinarà disposicions de caràcter transitori.

Norma 7.6.2. Objecte i finalitats del Pla Especial del Parc Agrari

1. Les finalitats del Pla Especial són:
 - 1.1. Reafirmar la funció com a espai productiu agrari:
 - 1.1.1. Garantir les condicions necessàries per a una producció agrària competitiva i de qualitat.
 - 1.1.2. Promoure la implantació d'aquells elements i infraestructures essencials per al desenvolupament i el millorament tecnològic de les explotacions agrícoles, ramaderes.
 - 1.1.3. Evitar l'abandonament de les terres agràries del Pla de Sant Jordi i Horta de Dalt.
 - 1.2. Preservar la funció ambiental del Pla de Sant Jordi i Horta de Dalt, amb garantia dels sistemes ambientals que s'hi integren, la seva connectivitat i contribució a la millora de la biodiversitat.
 - 1.3. Garantir la funció social i cultural: preservar el patrimoni construït i el paisatge.
 - 1.4. Preservar i/o reorientar l'ús dels recursos productius locals com a part de les xarxes de infraestructura blava i verda cap a l'abastiment prioritari de la demanda d'aliments de qualitat.
2. Per a la consecució d'aquestes finalitats, el Pla Especial de Parc Agrari donarà resposta als següents objectius:
 - a) Estructurar i ordenar detalladament el sòl productiu de l'espai agrari de manera racional, assegurant la preservació del mateix i promovent unes pràctiques d'agricultura sostenible amb especial atenció als sistemes d'agricultura ecològica allà on sigui viable.
 - b) Preservar els terrenys agraris del Pla Sant Jordi i de l'Horta Dalt i recuperar-ne els espais degradats.
 - c) Fomentar la connectivitat entre els hàbitats naturals.
 - d) Definició de les millores en les infraestructures viàries (camins) i hidràuliques així com infraestructures d'ús comunitari i tractament de bioresidus, per tal d'afavorir l'explotació agrària.

- e) Disposar la localització d'equipaments complementaris amb la finalitat de desenvolupar el potencial econòmic, ambiental, sociocultural, y l'aprenentatge de les labors del sector primari. Igualment, disposar la localització de les instal·lacions del servei a les persones.
 - f) Establir un règim d'usos i activitats que permeti compatibilitzar l'activitat productiva amb la conservació activa dels seus valors.
 - g) Establir els criteris sobre els sòls que es considerin més adequats per a l'ús de la població i identificar aquells que cal preservar de l'accés públic per la seva especial condició ecològica o paisatgística. Delimitar i ordenar les àrees destinades a horta recreativa.
 - h) Establiment de mesures de millora de l'espai rural i periurbà: definir les àrees d'interès paisatgístic, recuperació d'hàbitats degradats i eliminació d'usos no desitjats.
 - i) Ordenar la xarxa viària, establint-ne la jerarquia, amplades, traçat, tractament, caràcter i ús que correspongui. S'hauran de detallar els eixos bàsics de mobilitat i connectivitat, amb la categorització de camins, de manera que es garanteixi la connectivitat ramadera i agrícola motoritzada amb tractors, segadores, i altra maquinària de grans dimensions.
 - j) Completar l'ordenació i regulació d'usos dels nuclis rurals.
 - k) Protecció de les singularitats de l'estructura territorial agrària així com la catalogació detallada de tots els elements agraris existents en el territori i que no excedeixen la catalogació del POD.
 - l) Establiment d'un pla d'etapes i d'indicadors de sostenibilitat per al seguiment de la gestió del Parc Agrari.
 - m) Definir accessos, portes i itineraris per promoure el gaudi públic del paisatge del Pla de Sant Jordi i de l'Horta de Dalt de manera respectuosa amb l'activitat agrària.
 - n) Dissenyar i planificar de forma integral el Parc Agrari en relació amb el sistema urbà d'influència amb el repte d'autonomia alimentària, dotant-lo dels serveis, infraestructures i equipaments necessaris per desenvolupar un sistema agroalimentari resilient.
3. L'ordenació del Pla Especial garantirà la condició majoritària d'espai no transformat dels dos àmbits delimitats, de manera que l'artificialització del terreny es restringirà a les edificacions i equipaments actuals, així com els que de forma justificada (en compliment dels objectius perseguits) s'hi prevegin.
 4. En el desenvolupament de la definició i complement de la Infraestructura Verda a l'interior del Pla Especial, s'incorporaran, a més dels identificats en el Pla General, aquells elements més valorats per la ciutadania en els processos de participació del Pla Especial. Igualment, el Pla Especial haurà d'establir mesures concretes per a millorar la biodiversitat.
 5. En el desenvolupament de l'ordenació detallada dels nuclis rurals existents a l'interior de l'àmbit, el Pla Especial determinarà aquells equipaments i usos terciaris vinculats a les finalitats del Parc Agrari que puguin autoritzar-se de manera condicionada en el nucli.
 6. D'igual forma, el Pla Especial podrà incorporar aquelles altres accions i mesures possibilitades per la legislació agrària per als parcs agraris, de conformitat amb el Pla de Gestió i Desenvolupament. Entre altres:
 - a) Assegurar la coordinació i complementarietat amb el sistema general de la Universitat Illes Balears amb la zona agrícola del Parc-Bit i l'àrea lliure del sistema general sanitari de Son Espases.
 - b) Contemplar actuacions que permetin gestionar l'aigua del Pla de Sant Jordi i de l'Horta de Dalt de manera més eficient, garantir la disponibilitat del recurs i millorar-la qualitat de les aigües de reg.

- c) Fomentar mesures per a la recuperació de la vegetació existent en els cursos d'aigua.
 - d) Contribuir a visualitzar la producció agrària del Pla Sant Jordi i de l'Horta de Dalt com a marca de qualitat.
7. El desenvolupament de les activitats al Parc Agrari haurà de complir les directrius sectorials de la conselleria competent en matèria d'agricultura (relatius a la protecció del medi natural, bones condicions agràries i mediambientals, gestió de dejeccions ramaderes i de fertilització nitrogenada en zones vulnerables, utilització de productes fitosanitaris, etc.), i no admetrà aquells tipus de cultius o pràctiques agrícoles que posin en perill la qualitat productiva i ambiental del Parc Agrari.

DISPOSICIONS FINALS/

Disposició Addicional Primera

1. Els Programes d'Actuació Urbanística, els Plans Parcial i els Plans Especials aprovats definitivament, de desenvolupament de l'anterior Pla General d'Ordenació Urbana de Palma aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca en sessió de 23 de desembre de 1998 (o les seves modificacions), que es reconeixin expressament per aquest nou Pla General o pel Pla d'Ordenació Detallada com a Àmbits de Planejament Incorporat, romandran en vigor en tot allò que no s'oposi a les determinacions contingudes en aquestes Normes en els termes de l'article 2.1.5.
2. De conformitat amb la regulació de la Norma 2.1.8, el present Pla General assumeix la funció d'ordenació integral de tot l'àmbit territorial pertanyent al terme municipal de Palma que va quedar integrat en el Pla de Reconversió Integral (PRI) de Platja de Palma aprovat definitivament per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 24-04-2015.

En conseqüència, amb l'aprovació d'aquest Pla es produeix la derogació de les determinacions que per al sòl urbanitzable va establir el Pla de Reconversió Integral (PRI) de Platja de Palma i totes aquelles altres que contradiguin a aquest Pla General. Igualment, amb l'aprovació definitiva i entrada en vigor del Pla d'Ordenació Detallada de Palma quedaran desplaçades les determinacions que per al sòl urbà i rústic va establir l'esmentat Pla de Reconversió Integral.

3. En sòl urbanitzable, el Pla General assumeix, per vinculació de la Llei 5/2008 d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, l'ordenació detallada establerta per al SUNP 76-01, Son Bordoy (expedient RES 6/2008), per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament pel Consell de Govern en sessió de 30 de març de 2012 (BOIB número 77, de data 30 de maig de 2012). No obstant això, aquest Pla recomana que el Consell procedeixi a l'alteració de l'ordenació detallada en els termes de la Norma 2.1.7.

Disposició Addicional Segona

Les referències expresses que es contenen en aquestes Normes Urbanístiques a la legislació o planificació estatal, autonòmica o insular s'entenen fetes a les disposicions vigents en el moment de l'entrada en vigor del mateix o, en el seu cas, a aquelles posteriors que les modifiquin o substitueixin.

Disposició Addicional Tercera

1. L'Ajuntament de Palma en desenvolupament d'aquest Pla General i del Pla d'Ordenació Detallada que es formula de manera simultània, de conformitat amb la regulació de l'article 49 de la LUIB elaborarà les Ordenances Municipals previstes en la seva normativa sense que en cap cas puguin regular aspectes materials que la legislació urbanística reservi als instruments propis de planejament urbanístic.
2. Les ordenances a elaborar en el termini màxim de dos anys són:
 - a) Ordenança sobre les llicències urbanístiques i actes subjectes a comunicació prèvia.
 - b) Ordenança sobre la tramitació d'instruments de planejament de desenvolupament i de gestió.

- c) Ordenança sobre condicions d'energia i aigua de les edificacions i activitats.
 - d) Ordenança de condicions d'urbanització, incloent-hi els sistemes de drenatge sostenibles.
 - e) Ordenances sobre l'arbratge i condicions dels espais lliures
3. A més, es procedirà a l'adaptació de les següents ordenances, en aquells aspectes relacionats amb matèries del nou planejament general:
- a) Ordenança municipal de Soroll per millorar i actualitzar i formular un nou Pla d'Acció contra el Soroll.
 - b) Ordenança municipal de protecció contra incendis.

Disposició Addicional Quarta

L'Ajuntament constituirà un registre de places d'allotjaments en establiments turístics a l'efecte del control i seguiment de la comptabilització de places derivades de l'ordenació urbanística establerta en el planejament urbanístic municipal conforme al PIAT. Una vegada que s'hagi aconseguit la densitat turística màxima establerta per a cada zona o, en el seu cas, l'índex específic de cada subzona, quedaran suspeses les sol·licituds d'implantació d'establiments turístics o d'ampliació de places en establiments existents en l'àmbit territorial en què es constati aquesta circumstància, fins que s'alliberin places per tancament d'altres autoritzats. D'igual forma es procedirà per al seguiment i control de les densitats establertes per a les estades turístiques en habitatges (ETH).

Disposició Derogatòria Única

1. L'aprovació del present Pla deroga totes aquelles disposicions de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca en sessió de 23 de desembre de 1998 (BOCAIB de 2/2/1999 i amb text refós aprovat el 4 de setembre de 2006, BOIB *nº177 de 12/12/2006), així com les seves modificacions posteriors aprovades, que tinguin igual objecte que el regulat per les determinacions estructurals establertes en les presents Normes (i Annexos), en els seus Plans d'Ordenació o en la resta de documents de naturalesa normativa; igualment queden derogades les disposicions del planejament general anterior que tinguin naturalesa de determinacions detallades quan el seu contingut resulti incompatible amb les decisions estructurals d'aquest Pla General.

En tot cas, queden derogats els articles de les Normes Urbanístiques del PGOU de 1998 següents:

- a) Del Títol Preliminar: es procedeix a la derogació de tots els articles que integren aquest Títol.
- b) Del Títol I (Desenvolupament, Gestió i Execució del Pla General): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol I.
- c) Del Títol II (Divisió urbanística del territori i règim general del sòl): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol II.
- d) Del Títol III (Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol III.
- e) Del Títol IV (Règim dels edificis existents): es deroga l'article 47. Els articles 46 i 48 del Títol IV es mantenen (fins a l'entrada en vigor del POD) en tot allò que no s'oposi al contingut de la Norma 3.1.3 d'aquesta nou Pla General.
- f) Del Títol V (Normes reguladores dels usos): es deroguen les disposicions de la Secció Segona (usos en sòl urbanitzable programat) i Secció Tercera (usos en sòl urbanitzable no programat i rústic) del Capítol II. Es mantenen (amb caràcter transitori,

fins a l'entrada en vigor del POD) les disposicions del Capítol I i la Secció Primera del Capítol II. No obstant això, els articles 52 a 60 de la Secció Tercera del Capítol I han de ser aplicats en allò que no s'oposi a la Norma 4.1.3 d'aquestes Normes d'aquest nou Pla.

g) Del Títol VI (Normes tècniques de planejament i execució de plans): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol VI.

h) Del Títol VII (Normes d'edificació en sòl urbà): únicament queden derogats els articles de la Secció Dècima (Regulació de les Àrees de Règim Especial) del Capítol II; els Plans Especials han de formular-se i redactar-se conforme a la regulació de les presents Normes i Fitxes dels àmbits d'ordenació i gestió.

i) Del Títol VIII (Normes d'edificació en sòl rústic): queden derogats els articles de la Secció Primera del Capítol I i tots els articles dels Capítols II, III, IV i V. Es manté (de manera transitòria fins a l'entrada en vigor del POD) la Secció Segona (Condicions d'Edificació) del Capítol I d'aquest Títol VIII.

j) Igualment queden derogades la Disposició Addicional única i les disposicions transitòries de les normes del PGOU 1998.

La regulació del Títol IX de les normes del PGOU 1998 manté la seva vigència (fins a l'entrada en vigor del POD), sense perjudici de l'aplicació prevalent, en cas de contradicció, de les disposicions del Títol V d'aquest nou Pla General.

Igualment, la regulació del Títol X (Condicions d'higiene, composició interior i estètica en l'edificació) del PGOU 1998 manté la seva vigència fins a l'entrada en vigor del POD.

2. La derogació íntegra de la resta de disposicions de caràcter detallat incloses en el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca el 23 de desembre de 1998 (així com les seves modificacions posteriors), es realitzarà en el mateix moment en què esdevingui l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació Detallada de Palma.
3. Finalment, queda derogada qualsevol disposició establerta per instruments de planejament aprovats en desenvolupament del Pla General anterior que entrin en contradicció amb el que es disposa en les presents normes estructurals o en els seus plans d'ordenació estructural, sense perjudici de l'aplicació, quan escaigui, de les excepcions establertes en el règim addicional i en els articles 2.1.5 d'aquestes Normes sobre els Àmbits de Planejament Incorporat.

Disposició transitòria Primera

1. El present Pla General, en la Norma 2.1.11 identifica els àmbits d'actuacions de transformació en sòl urbà que han de ser objecte de formulació de Pla Especial per a establir la seva ordenació detallada. En aquests àmbits fins que es procedeixi a l'aprovació definitiva del Pla Especial s'aplicarà el següent règim transitori:
 - a) Amb caràcter general s'admetran en les edificacions existents les obres de conservació i manteniment
 - b) Es permetran les obres de consolidació, reestructuració i reforma interior (amb caràcter de rehabilitació ordinària) en aquelles edificacions existents en les quals pugui deduir-se de manera manifesta de les determinacions del Pla que és compatible el seu manteniment amb l'ordenació proposada.
 - c) En els edificis catalogats es permetran totes les intervencions admeses conforme al seu règim específic de protecció.

- d) En altres casos no previstos en apartats anteriors, també podran admetre's les obres de reforma interior (rehabilitació ordinària) i reestructuració de forma condicionada al fet que la persona titular de l'edificació renunciï al major valor que es pugui generar en l'immoble per les obres per al cas que quan es desenvolupi l'actuació l'edificació hagi de demolir-se.
- e) Les obres de nova edificació o ampliació de les existents queden prohibides; igualment la resta d'obres no previstes en les lletres anteriors queden prohibides excepte en el cas regulat en el paràgraf final d'aquest apartat 1.
- f) No s'admet la segregació o agrupació de parcel·les excepte aquelles que vagin dirigides expressament a facilitar la formulació del projecte de reparcel·lació de l'àmbit de l'actuació de transformació.
- g) Els terrenys no edificats podran destinar-se a horts urbans (norma 6.4.1), instal·lacions esportives sense edificació, així com altres usos provisionals que admeti el POD.

A més, en les àrees del sòl urbà sotmeses a actuacions de reforma interior, una vegada transcorregut el termini previst en el Pla General sense l'aprovació definitiva del Pla Especial, s'hi admetran les obres de consolidació i les de rehabilitació integral de forma condicionada al fet que la persona titular de l'edificació renunciï al major valor que es pugui generar en l'immoble per aquestes en cas que quan es desenvolupi l'actuació l'edificació s'hagin d'enderrocar.

- 2. Igual règim que l'establert en l'apartat 1 anterior s'aplicarà en els sectors de sòl urbanitzable que requereixen Pla Parcial per a establir la seva ordenació detallada i que s'expressen en la Norma 2.1.12.
- 3. Fins que s'iniciï la tramitació del Pla Especial de Reforma Interior de Carrer Aragó i durant el termini dels dos anys següents a l'entrada en vigor d'aquest Pla General podran sol·licitar-se llicències d'obra nova en l'àmbit del ARI/69-04 ajustades a les condicions particulars d'edificació establertes en el PGOU de 1998 sempre que la persona titular de la parcel·la cedeixi gratuïtament a l'Ajuntament la part de terrenys de la mateixa qualificada com a espai públic conforme a l'alineació de Carrer de Aragó (que es fa en la Fitxa d'Ordenació i Gestió d'aquesta àrea i en el plànol d'ordenació d'aquest Pla General) i s'assumeixi el compromís de complir el deure de compleció de la urbanització de l'espai públic, conforme a les previsions de l'article 29.2 de la LUIB. Les parcel·les que compleixin els requisits indicats seran excloses de l'àmbit del Pla Especial conforme a les previsions de la del paràgraf final de l'apartat 3 de la Norma 3.2.6 i, en aquest cas, les determinacions estructurals establertes en la fitxa d'ordenació i gestió de l'àrea s'aplicaran de manera proporcional a la superfície resultant de la delimitació final de l'àmbit que resulti ajustada pel Pla Especial.

Disposició transitòria Segona

Mentre no s'aprovin les diferents Ordenances Municipals previstes en aquestes Normes, continuaran aplicant-se les disposicions anàlogues actualment vigents, mentre no s'oposin al contingut del present Pla General i, en particular, a les presents Normes.

Disposició transitòria Tercera

1. S'admetrà la continuïtat de la tramitació d'expedients ja incoats (al moment d'entrada en vigor d'aquest nou Pla General) de Modificació del planejament general anterior que tinguin per objecte alteració de determinacions d'ordenació detallada, fins a culminar amb l'aprovació definitiva abans de l'entrada en vigor del POD.
2. Igualment, s'admetrà la continuïtat de la tramitació d'aquells expedients de Modificació del planejament general anterior que, al moment d'entrada en vigor d'aquest nou Pla General, hagi recaigut l'acord d'aprovació inicial o que tingui iniciat el tràmit d'avaluació ambiental estratègica sempre que l'alteració de determinacions del planejament general anterior sigui congruent amb els objectius expressats per aquest nou Pla General per a l'àrea d'actuació i la resolució d'aprovació definitiva de l'expedient de Modificació es produeixi abans de l'entrada en vigor del POD o, si és el cas, del concret termini assenyalat per a això en Norma específica d'aquest Pla General.

2023

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP